

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

Bản án số: 242 /2019/DS-PT
Ngày: 16 - 9 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng CNQSD đất,
hợp đồng thuê QSD đất
và nhà ở có trên 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 Phạm Việt Trung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền
Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn 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 Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2019 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở có trên đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 170/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Tiến K, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976 (vợ ông K, vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 124 L, phường 8, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông K và bà N: Ông Kim Chan Đa R, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Trà Tro A, xã Hàm Giang, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Sang – Là luật sư của Công ty Luật TNHH Luật Sống, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lương Văn P1, sinh năm 1960 (có mặt)
 2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1960 (vợ ông P1, vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1, bà H: Ông Lê Anh T – Là luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Anh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Anh Lương Vũ P2, sinh năm 1985 (vắng mặt)
 2. Anh Lương Vũ P3, sinh năm 1987 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp của anh P2 và anh P3: Bà Lê Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .

3. Chị Lương Thị C, sinh năm 1981 (vắng mặt)
- Địa chỉ: Số 7/6 đ, phường 2, thành phố C, tỉnh C ..
4. Ủy ban nhân dân huyện Thới B

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thới B: Anh Lê Chí Tâm - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình (vắng mặt)

5. Ngân hàng thương mại cổ phần Quân d (viết tắt là MBBank)

Địa chỉ: Số 21 C, quận Đ, thành phố H . (vắng mặt)

6. Anh Bùi Ánh M, sinh năm 1983 (có mặt)
- Địa chỉ: Ấp 4, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Tiến K và bà Nguyễn Thị N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn và Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 31/7/2009, ông P1, bà H có chuyển nhượng cho ông K, bà N các phần đất tọa lạc tại ấp 3 và ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C . với giá 500.000.000 đồng. Đôi bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực. Sau đó, bà N, ông K đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 506678 và BB 506679 ngày 01/10/2010 tại các thửa đất số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3 và thửa 166, 188, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích là 9.657m², tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 355216 ngày 01/10/2010

tại thửa số 9, tờ bản đồ số 15, diện tích 464m², tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K, bà N cho ông P1 bà H thuê lại 03 phần đất và nhà ở có trên phần đất nói trên với giá là 7.500.000 đồng/tháng, thanh toán tiền hàng ngày, mỗi ngày là 250.000 đồng, thời gian thuê từ 01/10/2010, không xác định thời hạn thuê. Đôi bên có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở có trên đất.

Do ông P1 bà H không thực hiện đúng hợp đồng, nên ông K, bà N yêu cầu ông P1 bà H: Giao trả 03 quyền sử dụng đất và nhà ở có trên phần đất tại thửa số 09 nói trên; thanh toán tiền thuê nhà, đất phát sinh tính từ ngày 01/10/2010 đến ngày 01/11/2015 (61 tháng) là 457.500.000 đồng và tính từ ngày 01/11/2015 đến ngày 01/3/2019 (39 tháng) là 292.500.000 đồng. Tổng cộng tiền thuê là 750.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông P1 bà H với ông M. Không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K.

- Ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H trình bày:

Vào năm 2010, ông P1 bà H có vay của ông K, bà N hơn 100 triệu đồng. ông P1 bà H có đưa cho ông K, bà N 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ vay dùm tiền ngân hàng. Do vay ngân hàng không được, nên ông K, bà N kêu ông P1 bà H ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà N. Các giấy tờ được ký tại Phòng Công chứng số 1. Sau khi chuyển nhượng, ông K, bà N không vay ngân hàng mà ông K, bà N đưa tiền của mình cho ông P1 bà H. Tại thời điểm đưa tiền, thì ông P1 bà H còn nợ ông K, bà N số tiền 380.000.000 đồng vốn và lãi. Khoản tiền vốn, thì ông K, bà N đưa làm nhiều lần, mỗi lần vài chục triệu đồng.

Ông K, bà N yêu cầu ông P1 bà H phải ký hợp đồng thuê nhà và đất. Lúc ký tên, thì ông P1 bà H không biết nội dung của hợp đồng ghi gì. Ông K, bà N nói là thuê căn nhà dùng để mua bán tôm. Sau này, ông P1 bà H mới biết là thuê nhà và đất của chính ông P1 bà H. Sau khi ký hợp đồng, ông P1 bà H có thanh toán cho ông K, bà N đầy đủ mỗi ngày 250.000 đồng trong suốt 03 năm, từ năm 2010 đến năm 2013. Do làm ăn thua lỗ nên không có tiền thanh toán tiếp.

Trước yêu cầu của ông K, bà N, ông P1 bà H không đồng ý giao nhà và đất, không thống nhất trả tiền thuê nhà và đất cho ông K, bà N. Ngược lại, ông P1 bà H yêu cầu: Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P1, bà Lê Thị H, anh Lương Vũ P3, anh Lương Vũ P2 với ông K, bà N lập tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Cà Mau vào ngày 31/7/2009; hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K, bà N đứng tên; hủy hợp đồng thuê nhà đất cạnh tác giữa ông P1 bà H với ông K, bà N ký ngày 01/10/2010. Ông P1 bà H đồng ý

thanh toán cho ông K bà N số tiền 380.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của Nhà nước.

Ngoài ra, ông P1 bà H thừa nhận có cổ phần đất tại thửa 308, 311, 313, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 8.570m² cho anh Bùi Ánh M với giá 30 chỉ vàng 24K vào ngày 16/12/2004, thời hạn cổ là 03 năm, đôi bên có lập hợp đồng cổ đất. Đến ngày 16/12/2007, do không có vàng chuộc đất, nên ông P1 bà H tiếp tục thỏa thuận với anh M cổ thêm 03 năm nữa, phía anh M đưa thêm cho ông P1 bà H 20 chỉ vàng 24K, tổng cộng giá cổ đất là 50 chỉ vàng 24K. Đôi bên có lập hợp đồng cổ đất, được chính quyền địa phương xác nhận. Đến hạn chuộc đất, ông P1 bà H cũng không có vàng để chuộc đất. Do đó, ông P1 bà N thỏa thuận miệng với anh M về việc tiếp tục duy trì hợp đồng cầm cổ đất. Khi nào ông P1 bà H có 50 chỉ vàng 24K thanh toán cho anh M thì chuộc lại đất. Trước yêu cầu độc lập của anh M, ông P1 bà H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông P1 xác định chữ ký trong biên nhận số tiền 500.000.000 đồng do phía ông K cung cấp đúng là chữ ký của ông P1. Đối với biên nhận này, ông P1 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Lương Thị C trình bày:*

Ông P1 và bà H có 03 người con, gồm chị Lương Thị C, anh Lương Vũ P3 và anh Lương Vũ P2. Gia đình có phần đất khoảng 10.000m². Khoảng năm 1998 và 2005, gia đình chị C có làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P1 và bà H đại diện gia đình đứng tên, nhưng phần đất vẫn là của hộ gia đình. Việc ông P1 bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K bà N là không hợp pháp vì chị C không biết. Nay chị C yêu cầu Tòa án: Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn P1, bà Lê Thị H, anh Lương Vũ P3, anh Lương Vũ P2 với ông K bà N lập tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Cà Mau vào ngày 31/7/2009; hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K bà N đứng tên; hủy hợp đồng thuê nhà đất canh tác giữa ông P1 bà H với ông K bà N ký ngày 01/10/2010.

- *Anh Bùi Ánh M trình bày:*

Vào ngày 16/12/2004, anh M có nhận cổ 05 công đất ruộng của ông P1 bà H với giá 30 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ là 03 năm. Đôi bên có làm giấy tay được chính quyền địa phương xác nhận. Giấy này, hiện nay anh M không còn giữ. Phần đất nhận cổ của ông P1 bà H thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 02, diện tích theo sổ chủ quyền là 5.740m², tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Đến ngày 16/12/2007, hết hạn cổ đất, giữa anh M và ông P1 bà H tiếp tục lập giấy giao kèo bổ sung cổ đất với thời hạn 03 năm, giá cổ tổng cộng là 50 chỉ vàng 24K. Anh M đưa thêm cho ông P1 bà H 20 chỉ vàng 24K.

Đến ngày 16/12/2010, hết hạn cổ đất lần 2, do ông P1 bà H không có 50 chỉ vàng 24K thanh toán, nên đôi bên thỏa thuận miệng với nhau về việc gia hạn cổ

đất. Lúc này, thời hạn chuộc đất không có quy định, giá cổ đất vẫn là 50 chỉ vàng 24K. Và anh M vẫn là người trực tiếp sử dụng phần 05 công đất này hiện nay.

Quá trình sử dụng phần đất nhận cầm cố, anh M không có đầu tư hoặc cải tạo gì lớn.

Nay anh M yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố đất giữa anh M với ông P1 bà H trong cùng vụ án thụ lý số 76/2016/TLST-DS ngày 06/01/2016, cụ thể: Anh M yêu cầu ông P1 bà H trả lại 50 chỉ vàng 24K, anh M đồng ý trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 6.809,7m² cho vợ chồng ông P1.

- *Ngân hàng thương mại cổ phần Quân d trình bày:*

Công ty TNHH MTV Thủy sản Tiên Kỳ (viết tắt là Công ty Tiên Kỳ) là khách hàng vay vốn tại MBBank. Tính đến ngày 05/12/2016, Công ty Tiên Kỳ còn nợ MBBank 1.102.444.444 đồng (nợ gốc 1.100.000.000 đồng; nợ lãi 2.444.444 đồng, nợ nhóm 1). Tài sản bảo đảm cho khoản vay là 03 bất động sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông K bà N. Tài sản 1: Bất động sản tại thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận số BB 506679 do UBND huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010; tài sản 2: Bất động sản tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận số BB 355216 do UBND huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010; tài sản 3: Bất động sản tại thửa đất số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận số BB 506678 do UBND huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010.

Hiện tại, MBBank đã giải chấp và trả lại tài sản bảo đảm cho chủ sở hữu, như vậy MBBank không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án, xét xử vắng mặt MBBank theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến K và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H:

Giao trả các phần đất, gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C.; thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 và số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Thanh toán khoản tiền thuê nhà và đất với tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H về việc:

+ Tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng sau đây:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà H với ông K bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, diện tích 464m², tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà H cùng các con gồm anh Lê Vũ Phương và anh Lê Vũ Phường với ông K bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với các thửa đất số 313, 311, 308, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.570m², tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Hợp đồng thuê nhà và đất canh tác giữa ông K bà N với ông P1 bà N được xác lập vào ngày 01/10/2010.

+ Hủy toàn bộ các hợp đồng gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà H với ông K bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, diện tích 464m², tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà H cùng các con gồm anh Lê Vũ Phương và anh Lê Vũ Phường với ông K bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với các thửa đất số 313, 311, 308, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.570m², tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Hợp đồng thuê nhà và đất canh tác giữa ông K bà N với ông P1 bà H được xác lập vào ngày 01/10/2010.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở có trên đất:

Ông K bà N chưa nhận các thửa đất, gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .; thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 và số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, nên không đặt ra việc giao trả đất.

Buộc ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Tiến K và Nguyễn Thị N tổng số tiền vốn và lãi là 988.750.000 (chín trăm tám mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H về việc hủy bỏ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Tiến K và Nguyễn Thị N, gồm: Giấy chứng nhận số BB 506679 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010 tại thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13; Giấy chứng nhận số BB 355216 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010 tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15 và Giấy chứng nhận số BB 506678 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010 tại thửa đất số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất tại các thửa đất, gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15 (tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C.); thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3 (cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau) theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Bùi Ánh M về việc:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau được xác lập giữa ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H với anh Bùi Ánh M vào ngày 16/12/2010 là vô hiệu.

Buộc anh M có nghĩa vụ giao trả cho ông P1 bà H phần đất tại thửa số 308, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.740m² (diện tích đo đạc thực tế là 6.809,7m²), tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước như sau (có sơ đồ kèm theo):

+ Mặt tiền (mốc M2-M7-M8) có 01 phần giáp hậu phần đất tại thửa đất số 311 (do vợ chồng ông P1 sử dụng), dài 20,87m và 01 phần giáp đất ông Giang Văn Bạch, dài 16,04m;

+ Mặt hậu (mốc M1-M11) giáp kênh thủy lợi, dài 35,61m;

+ Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền, mốc M8-M9-M10-M11) có 01 phần giáp phần đất của ông Lương Văn Bạch, dài 119,95m và 01 phần giáp đất của ông Lương Văn Tòng, dài 74,48m;

+ Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền, mốc M1-M2) có 01 phần giáp phần đất của ông Dương Công Thăng, dài 193,79m.

Buộc ông P1 bà H có nghĩa vụ giao trả cho anh M 35 (ba mươi lăm) chỉ vàng 24K.

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

Ngày 22/5/2019, ông Lê Tiến K và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và bà N, không chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tiến K, bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 04-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình lập ngày 06/4/2017, phần đất tranh chấp thứ nhất giữa ông K, bà N với ông P1, bà H tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C., có diện tích đo đạc thực tế là $408,8\text{m}^2$, hiện do ông P1, Hiếu sử dụng, đất tranh chấp có vị trí và kích thước như sau:

- Mặt tiền (mốc M2-M3) giáp với Quốc lộ 63, dài 13,57m;
- Mặt hậu (mốc M1-M4) giáp sông Bạch Ngưu, dài 12m;
- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền, mốc M3-M4) giáp phần đất của ông Phong Văn Tri, dài 32,4m;
- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền, mốc M1-M2) giáp phần đất của ông Nguyễn Trung Ngôn, dài 31,6m.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình lập ngày 06/4/2017, phần đất tranh chấp thứ hai giữa bà N ông K với ông P1 bà H tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, có diện tích đo đạc thực tế là $8.565,4\text{m}^2$ vị trí và kích thước như sau:

- Mặt tiền (mốc M4-M5) có 01 phần giáp hậu đất của ông Phạm Văn Lê và ông Võ Văn Huỳnh, dài 34,65m;
- Mặt hậu (mốc M1-M11) giáp kênh thủy lợi, dài 35,61m;
- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền, mốc M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11) có 01 phần giáp phần đất của ông Lương Văn Bạch và ông Lương Văn Tòng, dài 271,75m;
- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền, mốc M1-M2-M3-M4) có 01 phần giáp phần đất của ông Trần Quốc Việt và ông Dương Công Thắng, dài 260,34m.

Trong đó, phần đất được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M7-M8-M9-M10-M11 có diện tích thực tế là $6.809,7\text{m}^2$ do anh Bùi Ánh M sử dụng; phần đất còn lại được giới hạn bởi các mốc M2-M3-M4-M5-M6-M7 có diện tích thực tế là $1.755,7\text{m}^2$ do bà H ông P1 sử dụng.

[2] Bà N ông K xác định vào ngày 31/7/2009 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P1 bà H 02 phần đất nêu trên với giá là 500.000.000 đồng. Đôi bên có lập hai hợp đồng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Cà Mau. Ngược lại, ông P1 bà H xác định chỉ có vay của ông K bà N nhiều lần với tổng số tiền là 380.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2009 chỉ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nói trên.

[2.1] Xét thấy theo giá trị chuyển nhượng tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/7/2009 giữa ông P1 bà H và ông K bà N có tổng giá trị là 500.000.000 đồng. Theo hợp đồng quy định về phương thức thanh toán trả một lần bằng tiền mặt sau khi hợp đồng được ký kết, nhưng trên

thực tế phía ông P1 nhận 500.000.000đồng vào ngày 25/7/2009, nhưng không ghi rõ nhận khoản tiền gì;

[2.2] Mặc khác tại thời điểm ký kết hợp đồng, phần đất tại thửa 308, tờ bản đồ số 02 không phải do ông P1 bà H đang sử dụng mà do anh M sử dụng vì đã nhận cầm cố đất trước đó; đối với phần đất tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Lộc Bắc thì trên đất còn có căn nhà xây dựng cơ bản do ông P1 bà H đang sử dụng, nhưng đôi bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất, không thể hiện gì đối với căn nhà này. Đối với phần đất tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho hộ gia đình ông P1, tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng thì chị C không hay biết và cũng không tham gia giao dịch.

[2.3] Ngoài ra Hội đồng xét xử thấy rằng tại 02 hợp đồng đều có quy định ông P1 bà H có nghĩa vụ chuyển giao đất cho ông K bà N vào thời điểm sau khi hợp đồng được ký kết, nhưng xét thấy sau khi ký kết hợp đồng đến thời điểm hiện tại thì vợ chồng ông P1 bà H không thực hiện nghĩa vụ này nhưng ông K bà N không ý kiến gì. Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông P1 bà H, xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập cùng ngày 31/7/2009 và hợp đồng thuê nhà và đất canh tác được xác lập vào ngày 01/10/2010 giữa ông K bà N với ông P1 bà H vô hiệu là có căn cứ.

[3] Trên thực tế, ngày 01/10/2010 ông P1 bà H với ông K bà N có xác lập hợp đồng thuê nhà và đất canh tác, đối tượng của hợp đồng này chính là các phần đất mà ông P1 bà H chuyển nhượng cho ông K, bà N, mục đích ký hợp đồng thuê nêu trên theo ông P1 trình bày chỉ nhằm hợp thức việc trả lãi cho hợp đồng vay, như đã nhận định trên xét thấy lời trình bày của ông P1 bà H là có cơ sở. Vì vậy cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông P1 với ông K bà N có hiệu lực là có căn cứ.

[4] Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông P1 bà H chưa giao các phần đất cho ông K bà N, cấp sơ thẩm xác định thiệt hại chưa xảy ra, nên không đặt ra việc giao trả đất và bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[5] Xét hợp đồng vay tiền giữa ông P1 bà H và ông K bà N thấy rằng: Ông P1 bà H có ký tên trong biên nhận ngày 25/7/2009, nội dung biên nhận thể hiện ông P1 bà H có nhận của ông K, bà N 500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông P1 bà H xác định chỉ có vay 380.000.000 đồng, nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó cấp sơ thẩm, buộc ông P1 bà H có nghĩa vụ trả cho ông K, bà N 500.000.000 đồng là có căn cứ.

Ông P1 bà H xác định sau khi vay, có trả lãi cho ông K, bà N hàng ngày, mỗi ngày trả 250.000 đồng từ năm 2010 đến năm 2013, nhưng ngoài lời trình bày thì ông P1 bà H không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình, ngược lại ông K, bà N không thừa nhận việc có trả lãi. Do các bên đương sự không thống nhất với nhau về việc có xác lập hợp đồng vay tài sản, nhưng xét thấy như

đã nhận định trên nên cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, buộc ông P1 bà H ngoài việc trả 500.000.000 đồng tiền vốn vay, còn phải cùng có nghĩa vụ trả cho ông K, bà N phần lãi suất được tính từ ngày 25/7/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 500.000.000 đồng x 10%/năm x 09 năm 09 tháng 14 ngày = 488.750.000 đồng là có căn cứ.

[6] Tuy hiện nay, ông K, bà N đứng tên quyền sử dụng đất số BB 506678, BB 506679 và số BB 355216 cùng ngày 01/10/2010 nhưng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông P1 bà H được thực hiện việc kê khai đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại quyền sử dụng đất theo quy định.

[7] Đối với yêu cầu cầu độc lập của anh Bùi Ánh M, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa anh M và ông P1 bà H là vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của anh M, hủy hợp đồng cầm cố đất giữa anh M với ông P1 bà H, buộc anh M có nghĩa vụ giao trả cho ông P1 bà H phần đất tại thửa số 308 tờ bản đồ số 02. Phần đất được xác định bởi các mốc M1-M2-M7-M8-M9-M10-M11 theo Mảnh trích đo địa chính số 3-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình xác lập ngày 06/4/2017. Buộc ông P1 bà H thanh toán cho anh M 35 chỉ vàng 24K là có căn cứ.

[8] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tiến K, bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[9] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Tiến K, bà Nguyễn Thị N phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tiến K, bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến K và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H:

- Giao trả các phần đất, gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C.; thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 và số 453, 454,

455, tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Thanh toán khoản tiền thuê nhà và đất với tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H về việc:

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng sau đây:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1, bà H với vợ chồng ông K được xác lập ngày 31/7/2009 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, diện tích 464m², tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà N cùng các con gồm anh Lê Vũ Phương và anh Lê Vũ Phường với ông K bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với các thửa đất số 313, 311, 308, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.570m², tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Hợp đồng thuê nhà và đất canh tác giữa ông K bà N với ông P1 bà H được xác lập vào ngày 01/10/2010.

Hủy toàn bộ các hợp đồng gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà H với ông K bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, diện tích 464m², tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 bà H cùng các con gồm Lê Vũ Phương và Lê Vũ Phường với ông K, bà N được xác lập ngày 31/7/2009 đối với các thửa đất số 313, 311, 308, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.570m², tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Hợp đồng thuê nhà và đất canh tác giữa ông K bà N với ông P1 bà H được xác lập vào ngày 01/10/2010.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở có trên đất:

Ông K bà N chưa nhận các thửa đất, gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C .; thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 và số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, nên không đặt ra việc giao trả đất.

Buộc ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Tiến K và Nguyễn Thị N tổng số tiền vốn và lãi là 988.750.000 (chín trăm tám mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H về việc hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Tiến K và Nguyễn Thị N, gồm: Giấy chứng nhận số BB 506679 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp

ngày 01/10/2010 tại thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13; Giấy chứng nhận số BB 355216 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010 tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15 và Giấy chứng nhận số BB 506678 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 01/10/2010 tại thửa đất số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất, gồm: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15 (tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh C.); thửa đất số 166 và 168, tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 453, 454, 455, tờ bản đồ số 3 (cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Bùi Ánh M về việc:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau được xác lập giữa ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H với anh Bùi Ánh M vào ngày 16/12/2010 là vô hiệu.

Buộc anh M có nghĩa vụ giao trả cho ông P1 bà H phần đất tại thửa số 308, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.740m^2 (diện tích đo đạc thực tế là $6.809,7\text{m}^2$), tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước như sau (có sơ đồ kèm theo):

- Mặt tiền (mốc M2-M7-M8) có 01 phần giáp hậu phần đất tại thửa đất số 311 (do ông P1 bà H sử dụng), dài 20,87m và 01 phần giáp đất ông Giang Văn Bạch, dài 16,04m;

- Mặt hậu (mốc M1-M11) giáp kênh thủy lợi, dài 35,61m;

- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền, mốc M8-M9-M10-M11) có 01 phần giáp phần đất của ông Lương Văn Bạch, dài 119,95m và 01 phần giáp đất của ông Lương Văn Tòng, dài 74,48m;

- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền, mốc M1-M2) có 01 phần giáp phần đất của ông Dương Công Thắng, dài 193,79m.

Buộc ông P1 bà H có nghĩa vụ giao trả cho anh M 35 (ba mươi lăm) chỉ vàng 24K.

Ông K bà N phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất và tài sản có trên đất với tổng số tiền là 7.323.000 (Bảy triệu ba trăm hai mươi ba ngàn) đồng. (ông K, bà N đã nộp số tiền này, nên không phải nộp tiếp).

Ông K bà N và ông P1, bà H cùng phải chịu chi phí giám định với tổng số tiền là 4.800.000 (bốn triệu tám trăm ngàn) đồng (mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tương ứng với số tiền là 2.400.000 (Hai triệu bốn trăm ngàn) đồng). Ông P1 bà H đã nộp tạm ứng chi phí giám định, nên ông K bà N có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông P1 bà H 2.400.000 (Hai triệu bốn trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày ông K bà N và ông P1 bà H có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp ông P1 bà H không chịu thanh toán khoản tiền vốn và lãi cho ông K bà N, ông K Nguyệt không chịu thanh toán cho ông P1 bà H khoản tiền chi phí giám định, thì hàng tháng, ông P1 bà H và ông K bà N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ông Lê Tiến K và bà Nguyễn Thị N phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%. Ông K bà N nộp tạm ứng án phí 11.150.000 (mười một triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03142 ngày 06/01/2016 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành được khấu trừ và phải thanh toán tiếp 4.450.000 (bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng.

Ông Lương Văn P1 và bà Lê Thị H phải chịu 45.474.000 (Bốn mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông P1 bà H nộp tạm ứng án phí phản tố 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018171 ngày 08/11/2016 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành được khấu trừ và phải nộp tiếp 45.274.000 (bốn mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng.

Trả lại cho anh M khoản tiền nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập 4.475.000 (bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005352 ngày 23/3/2018 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành.

Án phí phúc thẩm ông Lê Tiến K và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng. Ngày 22 tháng 5 năm 2019 ông Kim Chan Đa R đã dự nộp thay ông K, bà N theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006171 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình 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 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**

Phạm Việt Trung