

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

Bản án số: 11/2024/DS-PT

Ngày: 04-01-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê và hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc - Thẩm tra viên - Tòa án nhân dân tỉnh
Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê
Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm
2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2023/DS-ST ngày 07 tháng 08 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2023/QĐXXPT-DS ngày 13
tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Việt H, sinh năm: 1971. Cư trú tại: Số 447C, K,
khóm 6, phường 9, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Ngô Trường S, sinh năm: 1963. Cư trú tại: Số 357, đường E, khóm 5,
phường 9, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Bùi Bảo N, sinh năm: 1990. Cư trú tại: Khóm 6, phường 1, thành phố
E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Lâm Chí D, sinh năm: 1986. Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ1, thành
phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Cụ Lâm Tấn T, sinh năm: 1943. Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2- Cụ Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1944, (chết năm 2023).

3- Ông Nguyễn Đình H2, sinh năm: 1973. Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4- Bà Lâm Mỹ C, sinh năm: 1975. Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5- Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2. Địa chỉ: Số 108, đường F, phường F1, Quận F2, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Vĩnh D2, Cán bộ phòng tổng hợp (vắng mặt).

6- Bà Bã Thị Thanh H3. Cư trú tại: Số 447C, đường K, khóm 6, phường 9, thành phố E1, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa: Ông Lâm Việt H, sinh năm: 1971. Cư trú tại: Số 447C, đường K, khóm 6, phường 9, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T2

1- Cụ Lâm Tấn T, sinh năm: 1943. Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2- Ông Lâm Việt H, sinh năm: 1971. Cư trú tại: Số 447C, đường K, khóm 6, phường 9, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3- Ông Lâm Chí D, sinh năm: 1986. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4- Bà Lâm Mỹ C, sinh năm: 1975. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5- Bà Lâm Bạch T2. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6- Bà Lâm Lệ T3. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

7- Bà Lâm Thúy N3. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8- Ông Lâm Thanh T4. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9- Bà Lâm Mỹ T5. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

10- Ông Lâm Trí T6. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

11- Ông Lâm Văn H4. Cư trú tại: ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Lâm Việt H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm Việt H trình bày:

Cha là cụ Lâm Tấn T và mẹ là cụ Nguyễn Thị T2 (chết 2023), có phần đất thừa số 47, tờ bản đồ số 16, diện tích 236m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 413698 ngày 06/6/2008 đứng tên 02 cụ.

Trước đó, ngày 25/02/2007, cụ Tài cho ông Lâm Chí D (em ruột của ông) thuê phần đất trên để xây dựng trạm xăng dầu. Đồng thời, ông Dũng cũng mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng trên của 02 cụ để thế chấp, vay vốn Ngân hàng. Do ông D không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên 02 cụ yêu cầu ông đứng ra trả số nợ trên, 02 cụ sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông. Sau đó, ông đã tắt toán nợ cho Ngân hàng nên 02 cụ đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông, thông qua Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 31/5/2015. Ngày 31/8/2015, ông được điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được tặng cho, cùng năm 2015 ông D có thỏa thuận bằng lời nói với ông để ông D tiếp tục thuê phần đất trên của ông để kinh doanh Trạm xăng dầu, thỏa thuận giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê hàng tháng. Từ khi thuê, ông D không thanh toán cho ông tiền thuê đất.

Ngoài ra, trước đây bà Lâm Mỹ C (em ruột của ông) do không có chỗ ở nên ông có cho bà C ở nhờ 01 phần thửa đất trên, việc ông cho bà C mượn đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 25/02/2007 giữa cụ Lâm Tấn T và ông Lâm Chí D. Ông D phải di dời cây xăng trả lại phần đất cho ông. Ông D có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất từ năm 2015 đến ngày xét xử sơ thẩm với tổng số tiền 480.000.000 đồng. Trước đây, ông có khởi kiện yêu cầu cụ T cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê đất với ông D. Nay ông chỉ yêu cầu ông D thanh toán, không yêu cầu cụ T. Buộc bà C có trách nhiệm di dời, trả lại phần đất ông cho ở nhờ trước đây, theo đo đạc thực tế phần đất trên có tổng diện tích 106,9m².

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với cụ T, cụ T2, ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2 về việc yêu cầu ông có trách nhiệm thanh toán nợ trước hạn cho Ngân hàng, ông không đồng ý vì trong quá trình vay ông đã thực hiện đúng nghĩa vụ tại hợp đồng.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Lâm Chí D trình bày: Năm 2007, giữa ông và cụ T có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để kinh doanh xăng dầu đúng như ông H trình bày, giá 5.000.000 đồng/năm, thanh toán trước ba năm đầu là 15.000.000 đồng, sau đó thanh toán theo từng năm. Hợp đồng có giá trị đến hết ngày 25/02/2037, ông đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho cụ T.

Năm 2015, cụ T tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông H mà không thông báo lại cho ông. Sau khi ông H đứng tên phần đất này thì không cho ông tiếp tục thuê, làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông, cây xăng không thể hoạt động và đóng cửa gây thiệt hại cho ông. Ông xác định giữa ông và ông H không có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như ông H trình bày. Do cây xăng là của ông H nhưng nhờ ông đứng đại diện, khi ông H không kinh doanh, giữa ông và ông H có thỏa bằng lời nói ông thuê lại cây xăng của ông H để kinh doanh với giá 2.000.000 đồng và 60 đến 80 lít xăng A95/ tháng, việc thuê này không có làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận lời nói.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu di dời cây xăng trả lại phần đất cho ông H, trả tiền thuê đất từ năm 2015 đến ngày xét xử sơ thẩm với tổng số tiền 480.000.000 đồng, ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu trên của ông H.

Ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Lâm Tấn T, Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H. Yêu cầu công nhận cho ông phần đất mà cụ T, cụ T2 trước đây đã tặng cho cho Lâm Bạch T2, Lâm Bạch T2 tặng cho lại cho ông, theo đo đạc thực tế 117,9m².

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa cụ Lâm Tấn T trình bày: Cụ và cụ T2 có phần đất thửa số 47, tờ bản đồ số 16, diện tích 236m² tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau đúng như ông H trình bày. Cụ xác định cây xăng trên phần đất thửa số 47 trên là thuộc sở hữu của Lâm Việt H và Hà Vũ Z nhưng nhờ Lâm Chí D đứng tên đại diện theo pháp luật. Cây xăng này do ông H và ông Z quản lý và kinh doanh đến năm 2011 thì ngưng hoạt động do thua lỗ, ông D phải đứng ra trả. Năm 2013 ông H và ông D tiếp tục hợp tác kinh doanh xăng dầu, ông H yêu cầu sang tên cây xăng lại cho ông H với điều kiện ông H phải trả lại cho ông D số tiền nợ kinh doanh cây xăng thua lỗ trước đó thì ông H đồng ý. Vào năm 2015 ông chuyển tên tặng cho con ông là Lâm Việt H phần đất thửa số 47, tờ bản đồ số 16, diện tích 236m² tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau với điều kiện ông H phải chịu toàn bộ trách nhiệm pháp lý với Cây xăng và tách thửa một phần đất

có nhà ở từ năm 2009 cho con gái ông là bà Lâm Mỹ C và Lâm Bạch T2 nằm trên phần đất này, tuy nhiên sau đó ông H không thực hiện.

Sau đó ông H rút toàn bộ vốn không kinh doanh xăng dầu mà cho ông D thuê lại với giá 2.000.000 đồng và 60 đến 80 lít xăng A95/ tháng từ khoảng năm 2013 đến cuối năm 2019, việc thuê này không có làm giấy tờ.

Nay cụ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, cụ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho phần đất trên giữa cụ, cụ T2 với ông H.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà Lâm Mỹ C trình bày: Hiện tại gia đình bà đã xây nhà ở 01 phần trên diện tích đất tranh chấp, bà đã xây dựng nhà ở từ năm 2009. Phần đất bà xây dựng nhà ở là do cha mẹ bà là cụ T, cụ T2 có hứa tặng cho bà phần đất này, việc cho có làm giấy xác nhận nhưng hiện nay đã bị thất lạc. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Việt H. Bà yêu cầu công nhận cho bà phần đất mà cụ T, cụ T2 trước đây đã tặng cho cho bà, theo đo đạc thực tế 106,9m².

Hiện tại nhà bà có bà và chồng bà là ông Nguyễn Đình H2 và con gái Nguyễn Tú X, sinh năm: 2010 đang sinh sống. Trước đây, nhà bà còn có con là Nguyễn Lâm Thành O sinh sống nhưng hiện tại cháu O đã đi nghĩa vụ. Bà xác định tài sản trên đất là của vợ chồng bà tự tạo lập, các con sống phụ thuộc vào vợ chồng bà, không có đóng góp gì vào khối tài sản trên. Bà đề nghị không đưa cháu X, cháu O vào tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đình H2 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà C, không có ý kiến gì thêm. Do bận công việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết, bà Lâm Bạch T2 trình bày: Năm 2009, cụ T, cụ T2 cho phần đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16, diện tích 236m² cho bà, ông H với bà C. Sau khi được tặng cho, bà C đã xây nhà trên đất, đối với phần đất của bà được tặng cho, do làm ăn thua lỗ nên bà có thỏa thuận với ông D, ông D sẽ đứng ra trả nợ thay cho bà, bà sẽ cho lại phần đất mà cụ T, cụ T2 cho lại cho ông D. Do ông D đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thay cho bà nên bà đã tặng cho phần đất trên cho ông D, việc bà tặng cho lại phần đất trên cho ông D chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản, có anh em trong gia đình biết. Do bận công việc làm ăn nên bà xin vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Thanh T4 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà T2, không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa: Bà Lâm Lệ T3, ông Lâm Văn H4 thống nhất với lời trình bày của cụ Lâm Tấn T, không trình bày gì thêm.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Đại diện ngân hàng trình bày: Giữa Ngân hàng với ông Lâm Việt H, bà Bà Thị Thanh H3 có ký kết hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay số:

19.077.008/2019-HĐCV/NHCT860 ngày 04/04/2019. Số tiền vay: 100,000,000 đồng, mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua sắm vật dụng gia đình mà Bên vay đã ứng vốn thuộc sở hữu Bên Vay. Gốc, lãi trả hàng tháng: Vào ngày 15. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên (Từ ngày 05/04/2019 đến ngày 05/04/2024). Theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số: HĐ 21.519.015/HĐTTDQT/NHCT860 ngày 01/11/2021, giấy đề nghị phát hành thẻ tài chính cá nhân kèm hợp đồng ngày 01/11/2021: Tổng hạn mức thẻ là: 30,000,000 đồng. Hạn mức thẻ TDQT: 10,000,000 đồng. Mục đích vay vốn: Mua sắm vật dụng gia đình theo hình thức phát hành thẻ TDQT.

Để đảm bảo các khoản vay trên, ông H, bà H3 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16, diện tích 236m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau.

Trong quá trình vay, ông H, bà H3 đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng. Tuy nhiên, do tài sản bảo đảm đang tranh chấp, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên nên để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà H3 có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 31/7/2023 với số tiền 32.704.800 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ, nếu không thanh toán, xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự thì phần còn lại ông H được tặng cho vẫn đảm bảo thanh toán nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng thống nhất tách quyền sử dụng đất cho các đương sự nếu yêu cầu của các đương sự được chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:172/2023/DS-ST ngày 07 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Việt H về việc:
 - Hủy 01 phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/02/2007, giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 và ông Lâm Chí D liên quan đến thửa 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau
 - Buộc ông Lâm Chí D di dời cây xăng, công trình kiến trúc khác trên đất để trả lại 01 phần diện tích đất thuộc số thửa 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau cho ông Lâm Việt H (có bảng vẽ kèm theo).
 - Buộc bà Lâm Mỹ C Nguyễn Đình H2 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Lâm Việt H giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 295.447.000 đồng. Tiếp tục giao 01 phần quyền sử dụng đất có tổng diện tích 106,9m² nằm trong quyền sử dụng đất thuộc số thửa 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có bảng vẽ kèm theo) cho bà C, ông H2 tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà C, ông H2 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Việt H về việc buộc ông Lâm Chí D thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất 480.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Chí D về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của cụ Lâm Tấn T về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lâm Mỹ C Nguyễn Đình H2 về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Lâm Việt H, bà Bã Thị Thanh H3 thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 31/7/2023 với tổng số tiền 32.704.800 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 01/8/2023 theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Ngân hàng TMCP N2 có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà H3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau khi ông H, bà H3 tự nguyện thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông H, bà H3 không tự nguyện thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

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

Ngày 21/08/2023 ông Lâm Việt H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không giao diện tích đất 106,9m² cho bà Lâm Mỹ C và ông Nguyễn Đình H2; buộc bà Lâm Mỹ C và ông Nguyễn Đình H2 di dời nhà trả lại phần đất trên cho ông Lâm Việt H. Tại phiên tòa, ông Lâm Việt H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Việt H đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Việt H, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Việt H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Lâm Việt H, sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội

đồng xét xử thấy rằng:

[1] Trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4, kết cấu vách xây tường, nền gạch men, mái lợp tiếp lô của bà C, ông H2. Bà C cho rằng, phần đất này bà được cha mẹ tặng cho, nên bà xây nhà trên phần đất để ở, cụ T cũng thừa nhận cho bà C phần đất này vào năm 2009. Trong khi đó ông H cho rằng do bà C không có chỗ ở nên ông cho bà C ở nhờ. Xét thấy, việc cụ T cho đất bà C và bà C đã xây dựng nhà vào năm 2009 trước thời điểm cụ T tặng cho ông H quyền sử dụng đất là có thật. Tuy nhiên, việc cụ T cho đất bà C nhưng không thực hiện thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật, về mặt pháp lý quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền của cụ T, cụ T2. Năm 2015 cụ T và cụ T2 thực hiện việc tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông H.

[2] Theo ông H trình bày, việc ông H cho bà C xây dựng nhà ở trên đất là hoàn toàn tự nguyện, vì ông H và bà C có mối quan hệ là anh em ruột. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cho rằng, ông trước đây ông cũng có ý định cho bà C tiếp tục ở trên đất, nhưng do con của bà C có hành vi phá phách, cản trở việc kinh doanh của ông, nên ông yêu cầu di dời nhà đi nơi khác, ông không đồng ý trả nhận nhà và trả giá trị cho bà C. Ngoài căn nhà trên, bà C và ông H2 không còn nơi ở nào khác, hơn nữa nhà được đầu tư xây dựng khá kiên cố, nếu tháo dỡ, di dời sẽ mất đi giá trị sử dụng, làm ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống, kinh tế của gia đình bà C. Mặt khác, đại diện Ngân hàng cũng thông nhất tách phần đất của bà C đang sử dụng khỏi phần tài sản thế chấp nếu được Tòa án chấp nhận. Do đó, án sơ thẩm buộc bà C có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông H và tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nêu trên là phù hợp.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Việt H đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Việt H, sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được Tòa án chấp nhận kháng cáo, nên ông Lâm Việt H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Lâm Việt H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2023/DS-ST ngày 07 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Việt H về việc:

- Hủy 01 phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/02/2007, giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 và ông Lâm Chí D liên quan đến thửa 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Lâm Chí D di dời cây xăng, công trình kiến trúc khác trên đất để trả lại 01 phần diện tích đất thuộc số thửa 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau cho ông Lâm Việt H (có bảng vẽ kèm theo).

- Buộc bà Lâm Mỹ C, ông Nguyễn Đình H2 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Lâm Việt H giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 295.447.000 đồng. Tiếp tục giao 01 phần quyền sử dụng đất có tổng diện tích 106,9m² nằm trong quyền sử dụng đất thuộc số thửa 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành phố E1, tỉnh Cà Mau (có bảng vẽ kèm theo) cho bà C, ông H2 tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà C, ông H2 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bà C, ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Việt H về việc buộc ông Lâm Chí D thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất 480.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Chí D về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của cụ Lâm Tấn T về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lâm Mỹ C ông Nguyễn Đình H2 về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lâm Tấn T, cụ Nguyễn Thị T2 với ông Lâm Việt H.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Lâm Việt H, bà Bã Thị Thanh H3 thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 31/7/2023 với tổng số tiền 32.704.800 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 01/8/2023 theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Ngân hàng N2 có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà H3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, thành

phố E1, tỉnh Cà Mau khi ông H, bà H3 tự nguyện thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông H, bà H3 không tự nguyện thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Chí D, bà Lâm Mỹ C, ông Nguyễn Đình H2 có trách nhiệm liên đới hoàn lại chi phí tố tụng cho Lâm Việt H số tiền 9.905.000đồng.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng ông D, bà C, ông H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ T là người cao tuổi, có đơn yêu cầu được miễn án phí nên cụ được miễn án phí. Ông D phải chịu án phí không có giá ngạch với tổng số tiền 600.000 đồng. Ngày 24/01/2022 ông đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0000833 được đối trừ. Ông D tiếp tục phải nộp 300.000 đồng. Bà C, ông H2 phải chịu án phí với tổng số tiền 15.072.000 đồng. Ngày 24/01/2022 ông bà đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0000834 được đối trừ. Ông H2, bà C tiếp tục phải nộp 14.772.000 đồng. Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 23.200.000 đồng do yêu cầu ông D thanh toán tiền thuê 480.000.000 đồng không được chấp nhận. Ngày 19/3/2021 ông H đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 750.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0000813. Ngày 23/6/2022 ông H đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0001613. Ngày 23/6/2022 ông H đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0000812 được đối trừ. Ông H tiếp tục phải nộp 12.150.000 đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí. Ngày 30/5/2023 Ngân hàng đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 907.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0003481 được nhận lại. Ông H, bà H3 phải nộp án phí có giá ngạch 1.635.000 đồng.

8. Án phí phúc thẩm: Ông Lâm Việt H phải chịu 300.000 đồng, ngày 21/8/2023 ông H đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng tại lai thu số 0003889 được chuyển thu.

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.

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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**

(đã ký)

Hồ Minh Tấn