

Bản án số: 169/2020/DS-PT

Ngày: 06-8-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tranh chấp 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 Nguyễn Trọng Quế

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình, 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 Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kh:

1. Ông Cao Quốc T, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Thiên Đức thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt)

2. Ông Đinh Thanh Tr, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Thịnh Quốc-Chi nhánh Cà Mau thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp của ông L1: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 344/2A, Nguyễn Duy, phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2017. Ông Sang có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (viết tắt là Agribank)

Địa chỉ: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp: Ông Châu Văn Ng, chức vụ: Phó Giám đốc Agribank - Chi nhánh huyện Cái Nước Cà Mau (văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Agribank. Ông Nghị có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Kim L2, sinh năm 1958 (vợ ông L1, vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953 (vợ ông Kh, có mặt)

4. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

5. Chị Trần Bích T2, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Kh là nguyên đơn

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Kh trình bày:*

Ông Kh được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 0466, 0533, 0536, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 22.270m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Quyết định số 11/QĐ.UB ngày 17/01/1994 của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C. Vào năm 1995 ông cõ cho ông Nguyễn Thành L1 06 công đất với giá 07 chỉ vàng 24K, thời hạn chuộc lại là 15 năm. Khi cõ đất có lập thành văn bản. Tuy nhiên, đến năm 1997, giấy cõ đất bị thất lạc do cơn bão số 5. Ông Kh có yêu cầu ông L1 làm lại giấy khác, ông L1 nói rằng đất của ông ở đây ai cũng biết nên không làm giấy lại cho ông. Đến năm 2003, ông L1 yêu cầu ông Kh chuyển nhượng luôn phần đất này, thì ông L1 sẽ trả thêm cho ông 10 chỉ vàng 24K, ông Kh đồng ý. Sau đó, ông L1 có đưa cho ông tiền mặt được 03 lần với số tiền là 1.250.000 đồng thì không đưa nữa, nên ông chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L1. Đến năm 2010, ông Kh đến chuộc lại đất, thì ông L1 buộc ông phải chuộc theo giá thị trường, ông không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Nay ông yêu cầu Tòa án hủy việc cõ đất và sau đó là chuyển nhượng đất giữa ông Kh và ông L1. Buộc ông L1 giao đất lại cho ông có diện tích là 06 công tầm lớn, ông trả lại cho ông L1 07 chỉ vàng 24K và 1.250.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông đã thế chấp cho Agribank - Chi nhánh huyện C Cà Mau để vay 12.000.000 đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Thành L1 trình bày:*

Vào ngày 06/02/1995, ông Kh và vợ là bà S (gọi chung là vợ chồng ông Kh) có chuyển nhượng cho ông L1 01 phần đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau có diện tích 06 công tầm lớn với giá 07 chỉ vàng 24K. Sau khi chuyển nhượng, ông đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông Kh và nhận đất sử dụng. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có làm giấy tờ và có bàn cậ, kế cậ ký tên chứng kiến, gồm ông Nguyễn Văn A, Nguyễn Văn C, Bùi Văn H và có xác nhận của Trưởng ấp và UBND xã T. Khi ông Kh thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, thì ông L1 có ngăn cản. Nay ông đồng ý cho ông Kh chuộc lại đất nhưng chuộc lại 01 công giá là 14 chỉ vàng 24K. Đối với số tiền 1.450.000 đồng là tiền ông đưa cho ông Kh để ông Kh đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông.

** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện cho Agribank trình bày:*

Trước đây, khi Ngân hàng cho ông Kh vay vốn thì ông L1 có trình bày đất này ông đã cố của ông Kh nên yêu cầu Ngân hàng không cho ông Kh vay. Khi ông L1 trình bày, ông Kh đã vay trước và đã trả, đến sau này mới vay lại thì Ngân hàng không biết hai bên có tranh chấp với nhau. Nay việc tranh chấp của hai bên có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu sau khi Tòa án giải quyết buộc ông Kh trả nợ cho Ngân hàng với số tiền gốc là 12.000.000 đồng, lãi suất 12,97%/năm. Hợp đồng vay đã quá hạn theo hợp đồng kể cả thanh lý và phát mãi tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S (vợ của ông Kh) trình bày:*

Bà S thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Kh.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Minh T1 và vợ là chị Trần Bích T2 (gọi chung là vợ chồng anh T1) trình bày:*

Vợ chồng anh T1 không liên quan đến phần đất tranh chấp, nên từ chối tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước căn cứ các điều 26, 35, 39, 146, 147, 217, 218, 227, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 129, 465, 466, 468, 500, 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 5, 6 của Luật Đất đai 1993; Điều 203 của Luật Đất đai 2003; áp dụng Án lệ số: 06/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; 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, quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh đối với ông L1 về việc yêu cầu chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 7.234m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Cái N, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Sơn Văn T cạnh M2-M8 dài 267,92m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành L1 cạnh M4-M6 dài 267,92m; Phía Nam giáp Kinh Xáng Mới cạnh M6-M8 dài 27m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành L1 cạnh M2-M4 dài 27m.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông L1 đối với ông Kh về việc yêu cầu ông Kh làm giấy chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Agribank-Chi nhánh huyện Cái Nước đối với vợ chồng ông Kh về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc vợ chồng ông Kh có nghĩa vụ liên đới trả cho Agribank - Chi nhánh huyện Cái Nước số tiền vay gốc và lãi là 24.608.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về người chịu chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền xử lý tài sản thế chấp của Agribank, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, ông Kh kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh về việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông L1, buộc ông L1 giao trả

cho ông phần đất có diện tích 7.237m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Ông Kh đồng ý trả cho ông L1 07 chỉ vàng 24k.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có kháng nghị số 211/QĐKNPT-VKS kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Kh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Kh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định phần đất tranh chấp có vị trí: Mặt tiền (hướng Nam) giáp Kinh Xáng Mới; Mặt hậu (hướng Bắc) giáp đất ông Võ Thanh T thửa 463, tờ bản đồ số 6; Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền, hướng Đông) giáp đất ông L1 thửa 326, tờ bản đồ số 6 và ông Huỳnh Văn H thửa 196, tờ bản đồ số 6; Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền, hướng Tây) giáp đất ông Sơn Văn T thửa 327, tờ bản đồ số 6. Xác định phần đất hiện tại có giá trị là 56 triệu đồng/công tầm lớn. Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và ông Kh. Ông Kh không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông Kh có trong bản photo “Giấy nhượng đất vĩnh viễn” do phía ông L1 cung cấp cho Tòa án.

- Luật sư Tr trình bày: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Kh, sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông L1, ông Kh hoàn trả cho ông L1 07 chỉ vàng 24k. Trường hợp không sửa án thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng.

- Luật sư T trình bày: Thống nhất với trình bày của Luật sư Tr. Ngoài ra, cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp mà phải xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, từ đó làm sai lệch pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án.

- Bà S thống nhất với ý kiến của Luật sư cũng như của ông Kh.

- Người đại diện cho ông L1 cũng như ông L1 trình bày: Thống nhất giá trị 56 triệu đồng/công tầm lớn và thống nhất với vị trí phần đất tranh chấp như phía ông Kh xác định. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Kh và ông L1 ngày 06/02/1995. Phần đất tranh chấp hiện nay do ông L1 và vợ là bà L2 đang trực tiếp sử dụng.

- 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 là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 211/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/5/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước, không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Kh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định số 11/QĐ.UB ngày 17/01/1994 của UBND huyện C, ông Kh được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 0466, 0533, 0536, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 22.270m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đến năm 1995, ông Kh và ông L1 có xác lập giao dịch liên quan đến một phần đất đã được cấp quyền sử

dụng, sau đó đôi bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm đưa UBND huyện C tham gia tố tụng là không cần thiết.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Agribank sau khi hoãn phiên tòa lần thứ nhất mới có đơn xin vắng mặt, bà L2, anh T1 và chị T2 được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đối với vụ án.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/5/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có kháng nghị phúc thẩm số 211/QĐKNPT-VKS-DS. Đến ngày 21/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước đã có Quyết định số 350/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trên cơ sở ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

[4] Ông Kh và ông L1 cùng xác định diện tích phần đất giao dịch là khoảng 06 công tằm lớn. Đối chiếu với diện tích đất đo đạc thực tế thể hiện tại Trích đo hiện trạng do Trung tâm Kỹ thuật-Công nghệ-Quan trắc Tài nguyên và Môi trường lập ngày 29/11/2017 (bút lục số 312) do phía ông Kh xác định 7.234m² là phù hợp. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Kh không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho giao dịch cầm cố đất với ông L1 được xác lập vào năm 1995. Ngược lại, ông L1 cung cấp được bản photo “Giấy nhượng đất vĩnh viễn” lập ngày 06/02/1995, do bản gốc bị thất lạc. Nhưng qua xác nhận của ông Trần Quốc T (bút lục số 134, 503) và của ông Nguyễn Việt (Huy) H (bút lục số 502) là những người đại diện chính quyền địa phương ký tên trong văn bản này cũng như qua xác minh ông Đặng Công D ngày 31/7/2020, có đủ cơ sở xác định vào ngày 06/02/1995, ông L1 và ông Kh có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về hình thức của hợp đồng tuy có vi phạm khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993, nhưng quá trình sử dụng đất, ông L1 đầu tư cải tạo cát nhà, khoan cây nước, cống xả vuông, trồng cây, phía ông Kh không có phản đối gì. Mặt khác, bà S và ông Kh xác định hai người chung sống từ năm 1978, nhưng đến năm 2006 mới đăng ký kết hôn (bút lục số 122). Sổ hộ khẩu số 120205336 (bút lục số 19-23) thể hiện người con của vợ chồng ông Kh tên Nguyễn Thị Bích Ng sinh năm 1978, nên trình bày thời điểm chung sống như vợ chồng của ông Kh và bà S là phù hợp. Tại Công văn số 1725/UBND ngày 23/7/2020, UBND huyện C xác định việc cấp quyền sử dụng các thửa đất nói trên là cấp cho ông Kh. Bà S xác định không có tên trong “Giấy nhượng đất vĩnh viễn” lập ngày 06/02/1995. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24 đến ngày 27/4/2020 (bút lục số 523-524), bà S và ông Kh đều thừa nhận 07 chỉ vàng 24k và tiền liên quan đến giao dịch với ông L1 được sử dụng chung cho gia đình. Do đó, cấp sơ thẩm đã vận dụng điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 02 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng như áp dụng Án lệ số 04/2016/AL để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông L1 xác lập ngày 06/02/1995 là phù hợp.

[5] Theo xác nhận ngày 24/7/2020, Agribank - Chi nhánh huyện C Cà Mau đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh. Do vậy, việc lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đối với phần đất chuyển nhượng giữa ông Kh và ông L1 là không đảm bảo việc thi hành án. Mặt khác, phía ông Kh yêu cầu hủy hợp đồng

cầm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng lại không có tài liệu chứng minh giao dịch cầm cố đất. Các chứng cứ nêu tại mục [4] đã chứng minh được ngày 06/02/1995 giữa ông Kh và ông L1 có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chấp nhận yêu cầu của ông Kh về việc hủy bỏ hợp đồng này. Căn cứ khoản 4 Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 1995, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông L1.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ: Căn cứ khoản 3 Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 1995, ông L1 và bà L2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Kh phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 7.234m^2 ; Ông Kh có nghĩa vụ hoàn trả cho phía ông L1 38.360.000 đồng tương ứng với 07 chỉ vàng 24k (theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính Phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng có quy định không được sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán. Giá vàng được xác định theo giá của Hội kim hoàn Cà Mau ngày 06/8/2020 là 5.480.000 đồng/01 chỉ vàng 24k) và 1.450.000 đồng (do phía ông L1 có cung cấp bản photo biên nhận khoản tiền 1.450.000 đồng được ông H xác nhận là có thật (bút lục số 502), trong khi phía ông Kh xác định chỉ có nhận 1.250.000 đồng nhưng không có gì chứng minh nên không được chấp nhận)). Về xác định thiệt hại, quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 298-300) cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận giá trị đất hiện tại là 56.000.000 đồng/công tầm lớn. Do đó, phần diện tích đất tranh chấp có giá trị là 312.580.000 đồng ($56.000.000 \text{ đồng/công tầm lớn} \times 7.234\text{m}^2$, tính tròn số) và 19.128.000 đồng (tính tròn số) là giá trị đầu tư của vợ chồng ông L1 có trên phần đất, gồm cây nước khoan, cống xỏ vuông, cây trồng. Tổng cộng là 331.708.000 đồng, trừ 39.810.000 đồng là giá trị của hợp đồng, còn lại 291.898.000 đồng là khoản thiệt hại. Theo khoản 1 Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995, thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Trên thực tế, ông Kh không làm thủ tục tách quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông L1 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà lại giao sổ chủ quyền cho Agribank quản lý là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, xác định ông Kh có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy bỏ. Căn cứ khoản 4 Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 1995, ông Kh phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông L1 với số tiền là 291.898.000 đồng. Đối với nhà, bếp, hồ (mái, lu) chứa nước của vợ chồng ông L1 trên phần đất tranh chấp có thể tháo dỡ và di dời (theo sơ đồ đo đạc (bút lục số 312) thể hiện vị trí nhà là một phần nhà sau và liên kết với căn nhà chính do vợ chồng ông L1 đang sử dụng), nên vợ chồng ông L1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản này để trả lại phần đất tranh chấp 7.234m^2 cho ông Kh.

[7] Với các chứng cứ được nêu tại các mục [4], [5] và [6] nói trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Theo đó, không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên đặt ra tại phiên tòa về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Đối với Agribank đang quản lý bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đôi bên không có xác lập hợp đồng thế chấp, không có đăng ký giao dịch

bảo đảm theo quy định. Tại Công văn số 41/CV-NHNoCN ngày 07/7/2020, Agribank - Chi nhánh huyện C Cà Mau xác định Hợp đồng tín dụng số 380273996 được xác lập giữa Agribank - Chi nhánh huyện C Cà Mau vào ngày 01/10/2012 là Hợp đồng cấp tín dụng không có bảo đảm bằng tài sản là phù hợp với Điều 4 của hợp đồng. Ngoài việc buộc vợ chồng ông Kh liên đới phải thanh toán vốn và lãi cho Agribank, cấp sơ thẩm còn quyết định Agribank có quyền yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp là không đúng, nên cần phải sửa án sơ thẩm về vấn đề này. Mặt khác, tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng, đôi bên có thỏa thuận lãi suất cho vay: “Áp dụng theo hình thức thả nổi trong trường hợp lãi suất do Agribank thay đổi thì Ngân hàng sẽ tự điều chỉnh lãi suất cho vay tương ứng...lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn”. Do đó, áp dụng Án lệ số 08/2016/AL về phân thanh toán lãi suất quá hạn của người thực hiện nghĩa vụ đối với Agribank.

[9] Về vị trí phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định hướng và người giáp ranh của phần đất tranh chấp nên cũng cần phải sửa lại cho đúng.

[10] Về chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc 7.605.000 đồng (bút lục số 108, 314) và chi phí định giá 2.500.000 đồng (bút lục số 398), tổng cộng 10.105.000 đồng. Yêu cầu của ông Kh được chấp nhận một phần, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Ông Kh đã tạm ứng các chi phí này nên được khấu trừ phần phải nộp. Ông L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Kh 5.052.500 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

[11] Trường hợp chậm thanh toán cho nhau các khoản tiền nói trên, ông L1 và ông Kh còn phải chịu thêm khoản lãi suất do việc chậm thi hành án.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án dân sự sơ thẩm được thụ lý trước ngày 01/7/2017, căn cứ Điều 48 Nghị quyết 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, ông L1 phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm (mức án phí thực hiện theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009). Phần ông L1 nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ. Vợ chồng ông Kh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Trả lại cho ông Kh và Agribank khoản tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Kh không phải chịu. Ông Kh được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 27, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 211/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/5/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Kh; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

3. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06 tháng 02 năm 1995 giữa ông Nguyễn Văn Kh và ông Nguyễn Thành L1. Buộc ông L1 và vợ là bà Nguyễn Kim L2 có nghĩa vụ giao trả cho ông Kh phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 7.234m² là một phần thuộc thửa đất số 466, tờ bản đồ số 05 (đo đạc năm 1993), nay là thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 (đo đạc năm 2015), tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước như sau (có sơ đồ đo đạc kèm theo): Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Thành L1 (tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, đo đạc năm 2015) và ông Huỳnh Văn H (tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, đo đạc năm 2015) cạnh M4-M5-M6 dài 267,92m; Hướng Tây giáp đất ông Sơn Văn T (tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 6, đo đạc năm 2015) cạnh M2-M11-M8 dài 267,92m; Hướng Nam giáp Kinh Xáng Mới cạnh M6-M8 dài 27m; Hướng Bắc giáp đất ông Võ Thanh T (tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 6, đo đạc năm 2015) cạnh M2-M4 dài 27m. Vợ chồng ông L1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản có trên phần đất phải giao trả 7.234m², gồm: Căn nhà (loại nhà cấp 4 kích thước 4,93m ngang x 7,55m dài, khung cột cây gỗ địa phương, vách lá + tole thiếc, mái lợp bằng lá + tole xi măng, nền lót gạch tàu + trảng bê tông), 01 lò bếp (0,8m ngang x 1,8m dài x 0,8m cao, xây gạch có ốp gạch men), 01 hồ (lu, mái) chứa nước (đường kính 1,1m x cao 1,5m). Buộc ông Kh có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông L1 tổng số tiền là 331.708.000 (ba trăm ba mươi một triệu bảy trăm lẻ tám ngàn) đồng (bao gồm 38.360.000 đồng tương ứng với 07 chỉ vàng 24k, 1.450.000 đồng là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 291.898.000 đồng bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy bỏ).

4. Ông Kh được quyền sở hữu các tài sản, gồm: 01 cổng xô vuông (kích thước 0,4m ngang x 3,5m dài x 2,1m cao), 01 cây nước khoan, 04 cây Xoài (đã cho trái), 02 cây Mận (đã cho trái), 04 cây Me (đã cho trái), 02 bụi Thanh L2 (đã cho trái), 02 cây Dừa (đã cho trái), 03 cây Dừa (sắp cho trái), 04 cây Tràm Bông vàng (đường kính 15-20cm), 02 cây Tràm Bông vàng (đường kính 5-10cm), 01 cây Mắm (đường kính trên 20cm), 01 cây Bạch đằng (đường kính trên 20cm), 02 cây Bạch đằng đường kính 15-20cm), 03 cây Bạch đằng (đường kính H 10-15cm), 03 cây So đũa (đường kính 5-10cm), 03 cây Xanh (đường kính dưới 05cm), 02 cây Sộp (đường kính 15-20cm), 02 bụi chuối (sắp cho trái, 05 cây 01 bụi), 02 bụi Dừa nước (mật độ T1a) sau khi đã thanh toán xong số tiền nói trên cho phía ông L1.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông L1 về việc yêu cầu ông Kh làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L1.

6. Chi phí tố tụng 10.105.000 đồng: Ông Kh phải chịu 5.052.500 (năm triệu không trăm năm mươi hai ngàn năm trăm) đồng; Ông L1 phải chịu 5.052.500 (năm triệu không trăm năm mươi hai ngàn năm trăm) đồng. Ông Kh đã tạm ứng chi phí

này nên được khấu trừ phần phải nộp. Ông L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Kh 5.052.500 (năm triệu không trăm năm mươi hai ngàn năm trăm) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, buộc ông Kh và vợ là bà S có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tổng số tiền 24.608.000 (hai mươi bốn triệu sáu trăm lẻ tám ngàn) đồng, bao gồm 12.000.000 đồng vốn vay và tiền lãi tính đến ngày 27/4/2020 là 12.608.000 đồng.

9. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, ông Kh và bà S còn phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam khoản lãi suất quá hạn tính trên phần vốn vay còn nợ là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Mức lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 380273996 ngày 01/10/2012. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

10. Ông L1 phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ngày 09/4/2015, ông L1 nộp tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009607 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước phát hành được khấu trừ.

11. Vợ chồng Kh được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Kh 575.000 (năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009417 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước phát hành ngày 08 tháng 12 năm 2014.

12. Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam 407.000 (bốn trăm lẻ bảy ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010837 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước phát hành ngày 15 tháng 11 năm 2016.

13. Ông Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Kh được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

14. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

15. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Cái Nước;
- VKS nd tỉnh Cà Mau;
- Chi cục THA dân sự huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trọng Quế