

Bản án số: 198/2022/DS-PT

Ngày 26 – 7 – 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng
vay tài sản

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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng

Ông Đặng Minh Trung

- 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: Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1958;

2. Bà Bùi Bé T1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà T1: Ông Mai Thiên T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh C (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Châu Hùng D1, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

2. Bà Huỳnh D2, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 49, đường T, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thanh T3, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

2. Bà Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 8, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

3. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

4. Bà Phan Tuyết H, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

5. Ủy ban nhân dân huyện T

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh C (Xin vắng mặt).

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn Tr, sinh năm 1969 – Chức vụ: Phó phòng Tổng hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Cà Mau. Địa chỉ: Số 94, Lý T, phường 7, thành phố C, tỉnh C . (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện nguyên đơn, ông Mai Thiên T2 trình bày: Vào năm 2010, ông N1 có vay tiền của ông Châu Hùng D1 và bà Huỳnh D2 số tiền 300.000.000 đồng, khi vay thì hai bên có làm biên nhận nhưng biên nhận thì do ông D1, bà D2 giữ. Khi vay tiền thì ông D1, bà D2 kêu ông N1 làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.972m² thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 755 tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau để làm tin. Do tin tưởng và đã nhiều lần làm ăn qua lại với nhau và để đảm bảo cho việc vay tiền nên ông N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên vào ngày 04/4/2011 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Cà Mau. Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông D1, bà D2 không giữ đúng lời nói nêu trên mà tự ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất này cho ông D1, bà D2 đứng tên quyền sử dụng và cho người khác vào chiếm dụng đất nhưng do bên phía ông N1 phản kháng và có báo chính quyền địa phương đến giải quyết thì bên phía ông D1 bỏ về, không chiếm dụng đất nữa. Hiện nay 02 phần đất này vẫn do vợ chồng ông N1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Phan Tuyết H quản lý và cất nhà ở trên đất.

Ông N1 xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông D1, bà D2 là để đảm bảo cho hợp đồng vay, thực tế việc chuyển nhượng đất là không có thật vì giá trị đất của ông N1 lớn hơn nhiều so với số tiền ông N1 nợ ông D1, bà D2. Do đó, ông N1, bà Bé Tư làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 04/4/2011 giữa ông N1, bà T1 với ông D1, bà D2; Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D1, bà D2 đối với 02 phần đất này của ông. Ông N1, bà T1 đồng ý trả lại số tiền vay 300.000.000 đồng cho ông D1, bà D2. Ngoài ra, ông D1, bà D2 đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất tranh chấp này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C, chi nhánh Cà Mau để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa ông D1, bà D2 với Ngân hàng. Tại thời điểm ông D1, bà D2 thế chấp Ngân hàng thì đất đã phát sinh tranh chấp trước đó. Việc thế chấp này trái quy định pháp luật nên yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông D1, bà D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần C liên quan đến 02 phần đất tranh chấp này.

Bị đơn trình bày: Vào ngày 04/4/2011 giữa ông D1, bà D2 và vợ chồng ông N1, bà Bé Tư có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.972m² thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 755 tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Giá trị chuyển nhượng 02 phần đất trên là 300.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng số 01. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì sau đó ông D1, bà D2 tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D1, bà D2 vào ngày 20/7/2011. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì ông D1, bà D2 có cho lại vợ chồng ông N1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Phan Tuyết H thuê lại phần đất có diện tích 5.972m² thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 755 tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Đối với phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau thì ông D1, bà D2 cho lại người khác thuê, thuê nhiều lần. Khi cho thuê lại hai phần đất này thì có làm giấy tờ. Việc nguyên đơn cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản là không đúng. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy quyền sử dụng đất của ông D1, bà D2 đối với hai phần đất nay thì bị đơn không đồng ý.

Người đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần C trình bày: Liên quan đến 02 phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 với bị đơn ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 thì hiện nay ông D1, bà D2 đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C, chi nhánh Cà Mau để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng được ký giữa ông D1, bà D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương. Hợp đồng thế chấp được ký đầu tiên vào ngày 31/3/2017, thời hạn thế chấp được tính theo thời hạn của hợp đồng tín dụng là 01 năm. Đến ngày 21/9/2018 đã xóa thế chấp và cùng ngày làm thủ tục đăng ký thế chấp lại (đáo hạn theo hợp đồng tín dụng). Tại thời điểm thế chấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 phần đất này đứng tên ông D1, bà D2. Về trình tự thế chấp thì

Ngân hàng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Nay phía nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến 02 phần đất này đứng tên ông D1, bà D2 đã thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương thì phía Ngân hàng không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Phan Tuyết H trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 với ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 có diện tích 5.972m² thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 755 tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc là do cha mẹ tạo lập, giữa ông T4 và ông N1 có mối quan hệ là anh em ruột. Khi cha mẹ còn sống có chia cho vợ chồng ông T4 và vợ chồng ông N1 mỗi người một phần đất thuộc các thửa đất nêu trên. Phần đất của vợ chồng ông T4 được cha mẹ cho gồm 02 công đất vườn tầm 03m thuộc thửa số 755, trên phần đất được cho này vợ chồng ông T4 đã cất nhà cơ bản từ năm 1982 cho đến nay. Đối với phần đất ruộng thuộc các thửa 244, 246, 249, 251 và 253 thì vợ chồng ông T4 được cha mẹ cho 05 công tầm 03m. Phần đất còn lại là của vợ chồng ông N1. Cả 02 phần đất này đứng tên quyền sử dụng là ông N1, chưa tách quyền sử dụng cho vợ chồng ông T4. Do thua cờ bạc nên ông N1 làm giấy bán đất cho ông D1, bà D2 để trừ số nợ 300.000.000 đồng. Khi ông N1 làm giấy bán đất cho ông D1, bà D2 thì vợ chồng ông T4 không biết. Do ông N1 không có khả năng thanh toán vốn lãi nên ông D1 cho người vô chiếm nhà và rao bán đất, sự việc này có báo chính quyền địa phương đến lập biên bản. Nay ông T4, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông D1, bà D2 để vợ chồng ông được đứng tên hợp pháp đối với phần đất mà vợ chồng ông bà đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc X trình bày: Trước đây cha của bà là ông Nguyễn Văn Bốn (chết năm 2002) có mua một phần đất ruộng tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của bà Nguyễn Thị Sáu (bà Sáu là mẹ ruột của ông Nguyễn Thành N1). Phần đất mua có diện tích 05 công tầm lớn, khi mua chỉ làm giấy tay, hai bên đã giao đất và thanh toán nghĩa vụ xong nhưng đất đến nay chưa tách quyền sử dụng. Sau khi nhận đất thì cha bà trực tiếp quản lý và làm ruộng đến khi nhà nước mức kênh xáng thì chuyển sang nuôi tôm cho đến nay. Phần đất này hiện nay còn lại khoảng 3,5 công (mất đất do mức kênh xáng), đến năm 2002 thì cha bà cho bà quản lý, sử dụng phần đất này. Phần đất này vẫn do ông N1 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau này bà biết được ông N1 làm hợp đồng bán đất cho ông D1 để trừ nợ bao gồm luôn phần đất đã bán cho gia đình bà. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông D1, bà D2 để bà được đứng tên hợp pháp đối với phần đất 3,5 công này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thanh T3 trình bày: Vào ngày 21/5/2016, ông N1 có cớ cho bà phần đất có diện tích 22.946m² thuộc các thửa 244, 246, 249, 251 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Số tiền cớ đất là 300.000.000 đồng, thời hạn cớ là 03 năm, hai bên có làm giấy tay cớ đất. Bà đã giao đủ tiền cho ông N1 nhận, còn đất thì ông N1 đã

giao cho bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Hai bên có thỏa thuận nếu đến thời hạn chuộc đất mà ông N1 không chuộc đất lại thì bà có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên. Khi cổ đất của ông N1 thì bà không biết đất có tranh chấp với ông D1, bà D2. Hiện nay, bà với ông N1 không có tranh chấp với nhau về việc cổ đất này, khi nào ông N1 trả đủ tiền cổ đất 300.000.000 đồng thì bà sẽ giao trả đất lại cho ông N1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:72/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3275TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Cà Mau ngày 04/5/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 59TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 14/7/2011 giữa ông Nguyễn Thành N1 với ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 đối với phần đất có diện tích 5.972m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 18.096.054/2018/HĐBĐ/NHCT860 ngày 21/9/2018 giữa ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần C đối với phần đất có diện tích 5.972m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Thành N1 và bà Bùi Bé T1 có trách nhiệm trả cho ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 số tiền 610.110.000 đồng.

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

Ngày 18/4/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án thành phố Cà Mau, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông D1 bà D2 và tiếp tục duy trì hợp đồng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng số: 18.096.054/2018/HĐBĐ?NHCT860 ngày 21/9/2018 giữa ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần C đối với phần đất có diện tích 5.972m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244,

246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có quyết định kháng nghị số: 09/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về việc tính án phí: án sơ thẩm buộc ông D1 bà D2 chịu án phí 1.250.000 đồng và buộc Ngân hàng chịu án phí 300.000 đồng là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên kháng nghị.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần C đề nghị hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D1 bà D2 và ông N1 và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông D1 bà D2 và Ngân hàng để đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của ông N1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 bà D2 và ông N1 đã được tòa án tuyên bố vô hiệu, ông D1 bà D2 cũng không có ý kiến gì nên xem như ông D1 bà D2 đồng ý. Khi ngân hàng cho ông D1 vay tiền có thể chấp tài sản nhưng ngân hàng không thẩm định kỹ nên không biết trên đất có hai căn nhà kiên cố và ông T4 đã khởi kiện phần đất này từ năm 2012, do đó ngân hàng có lỗi trong việc thẩm định phần đất này. Kiến nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng không buộc ông D1 bà D2 phải chịu án phí có giá ngạch và không buộc Ngân hàng phải chịu án phí 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Thành N1 với ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 đối với hai phần đất có diện tích 5.972m² thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 755 tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay 300.000.000 đồng; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 18.096.054/2018/HĐBĐ/NHCT860 ngày 21/9/2018 giữa ông Châu

Hùng D1, bà Huỳnh D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần C đối với 02 phần đất tranh chấp nêu trên và nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền vay 300.000.000 đồng. Đại diện của bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng kháng cáo và Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau kháng nghị về phần án phí. Xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần C, Kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thành N1 với Châu Hùng D1, Huỳnh D2 đối với hai phần đất có diện tích 5.972m² thuộc tờ bản đồ số 09, thửa số 755 tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Nguyên đơn yêu cầu hủy cả hai hợp đồng nêu trên vì cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu hợp đồng vay. Án sơ thẩm xác định cả hai hợp đồng trên là giả tạo để che dấu hợp đồng vay nên án sơ thẩm hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông D1 bà D2 là người bị ảnh hưởng quyền lợi khi hủy hai hợp đồng chuyển nhượng trên nhưng ông D1 bà D2 cũng không kháng cáo. Do đó, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông N1 với ông D1 bà D2 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với hợp đồng thế chấp ngày 21/9/2018, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C chi nhánh Cà Mau và ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 28.837m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.972m² đất tọa lạc tại xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Về trình tự thực hiện việc thế chấp thấy rằng: trước khi thế chấp cho ngân hàng thì cả hai phần đất trên đã tranh chấp, cụ thể là năm 2012, ông Nguyễn Văn T4 (là anh ruột của ông Nguyễn Thành N1) khởi kiện ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành N1 với ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2, ký ngày 04/5/2011 tại Phòng Công chứng số 1 và vụ án tranh chấp kéo dài đến năm 2017 thì Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do ông T4 không nộp chi phí tố tụng và sau đó ông N1 tiếp tục kiện ông D1 để yêu cầu hủy Hợp đồng. Như vậy tại thời điểm thế chấp ông D1 biết rất rõ phần đất đang tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm nhưng ông D1 cũng không cung cấp thông tin trên cho Ngân hàng. Mặt khác, khi Ngân hàng tiến hành xem xét thẩm định, định giá phần đất để cho ông D1 vay thì Ngân hàng cũng chưa làm hết trách nhiệm như: khi đi thẩm định không có chính quyền địa phương đi cùng nên không biết rõ về nguồn gốc đất tranh chấp. Tiến hành thẩm định thì trên đất có 02 căn nhà cất kiên cố của ông N1 và ông T4 nhưng không làm việc trực tiếp với những người đang sinh sống trên phần đất thẩm định này, không làm rõ vì sao quyền sử dụng đất do ông D1, bà D2 đứng tên nhưng đất do người khác quản lý và sinh sống, để làm rõ tài sản cần thẩm định này có tranh chấp hay không. Ngân hàng chỉ dựa vào lời trình bày của người thế chấp là ông D1 để xác định đất không tranh chấp là chưa hợp lý về trình tự.

[4] Vì vậy, trong giao dịch dân sự giữa ông D1, bà D2 với Ngân hàng thì Ngân hàng không được xem là bên thứ ba ngay tình. Do hợp đồng thế chấp giữa ông D1, bà D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần C chi nhánh Cà Mau không được thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên giao dịch thế chấp trên vẫn bị vô hiệu.

[5] Ngân hàng kháng cáo yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp giữ ông D1 bà D2 và Ngân hàng nhưng ngân hàng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc thế chấp trên là hợp pháp và ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Do đó án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông D1 bà D2 và Ngân hàng là có căn cứ đúng quy định

[6] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau thấy rằng: án sơ thẩm buộc ông D1 bà D2 chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.250.000 đồng là không phù hợp vì án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D1 bà D2 và ông N1, ông D1 bà D2 không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường đối với hợp đồng nêu trên cho ông N1 nên không phải chịu án phí có giá ngạch.

[7] Đối với việc buộc ngân hàng chịu án phí 300.000 đồng: Xét thấy nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18.096.054/2018/HĐBĐ/NHCT860 ký ngày 21/9/2018 giữa ông D1, bà D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần C, ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về mối quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng thế chấp trên là phù hợp.

[8] Do đó chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sửa án sơ thẩm của Tòa án thành phố Cà Mau về phần án phí, không buộc ông D1 bà D2 chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.250.000 đồng.

[9] Án phí phúc thẩm : Ngân hàng phải chịu, ngày 27/4/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần C có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (lai thu số 0001240) được chuyển thu án phí.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của 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 án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần C.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3275TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Cà Mau ngày 04/5/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 59TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 14/7/2011 giữa ông Nguyễn Thành N1 với ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 đối với phần đất có diện tích 5.972m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 18.096.054/2018/HĐBĐ/NHCT860 ngày 21/9/2018 giữa ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần C đối với phần đất có diện tích 5.972m² thuộc thửa số 755, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp 3, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và phần đất có diện tích 28.837m² thuộc các thửa số 244, 246, 249, 251 và 253 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Thành N1 và bà Bùi Bé T1 có trách nhiệm trả cho ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 số tiền 610.110.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N1, bà Bùi Bé T1 số tiền thẩm định giá 25.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền được thi hành nếu người bị thi hành án không tự nguyện thi hành xong khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành N1 được miễn án phí. Ông Châu Hùng D1, bà Huỳnh D2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (chưa nộp). Bà Bùi Bé T1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.202.000 đồng. Ngày 28/5/2019 ông N1, bà T1 có dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000172 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ. Bà Bùi Bé T1 còn phải nộp tiếp số tiền

13.902.000 đồng. Ngân hàng Thương mại cổ phần C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần C phải chịu án phí, ngày 27/4/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần C phải có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001240 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu án phí.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Cẩm Đào