

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

Bản án số: 300/2022/DS-PT

Ngày 24 – 11 – 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển
nhượng 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Út

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm - 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 24 tháng 11 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: 209/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh C. (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Đình C4 là Luật sư của Văn Phòng Luật sư Ngô Đình C4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

2. Bà Trần Ngọc H2, sinh năm: 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Phong A, xã Hoà Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt

Địa chỉ: Tầng 1,3,4,5,6, Tòa nhà Thaiholdings Tower, số 210, đường Trần Quang Khải, phường Trảng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn Sơn, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông La Thiên Tứ, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt, chi nhánh Cà Mau (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau

Địa chỉ: Số 77, đường Ngô Quyền, khóm 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Phan Quốc V2, sinh năm 1980 (có mặt).

4. Bà Đoái Thị N, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 118C, đường Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Nguyễn Văn U1, sinh năm 1968 (có mặt).

6. Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã H, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

7. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

8. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

9. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Gành Hòa 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

10. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 509, quốc lộ 1A, khóm 4, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

11. Bà Nguyễn Thị C3, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

12. Bà Nguyễn Thị U2, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Sông Gành Hào, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

13. Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ba Dinh, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

14. Chị Nguyễn Thị T3 (vắng mặt).

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

15. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Rừng Dầu, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Ngọc H2, là bị đơn; Ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N, Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V1 trình bày:

Cha, mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Phú, sinh năm 1925 (chết năm 2005) và cụ Võ Thị Lễ, sinh năm 1923 (chết năm 1997). Sinh thời cụ Phú và cụ Lễ có 12 người con gồm: Nguyễn Văn V1, Nguyễn Văn Tình, Nguyễn Thị Liên, Nguyễn Thị U2, Nguyễn Thị C2, Nguyễn Thị C3, Nguyễn Thị Loan, Nguyễn Văn U1, Nguyễn Văn

C1, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Thanh, Nguyễn Văn H1. Trong số anh em chết 01 người là ông Nguyễn Văn Tình. Ông Tình có 01 người con là Nguyễn Thị T3. Cụ Lê chết không để lại di chúc, còn cụ Phú khi còn sống năm 2005 có lập tờ di chúc được Ủy ban nhân dân xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau xác nhận ngày 24/10/2005. Theo di chúc của cụ Phú để lại gồm nhiều di sản cho các người con, trong đó có phần đất diện tích 24.680,7m², tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 902577 ngày 05/5/2009 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Ngọc H2.

Phần đất tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông Phạm Văn Đựng (trước đây là hộ ông Nguyễn Văn Rất); phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Đặng; phía Bắc giáp giao lộ; phía Nam giáp sông Gành Hào.

Trước khi cụ Phú chết có chuyển nhượng lại phần đất cho vợ, chồng ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Kim T1 trong phần đất trên có chiều ngang 06m tính từ ranh đất của ông Phạm Văn Đựng đo qua; chiều dài tính từ lộ giao thông đến sông Gành Hào, bằng giấy sang nhượng đường nước xỏ với giá sang nhượng là 3 cây vàng 24k để lấy tiền lo hậu sự cho cụ Phú khi qua đời. Việc sang nhượng này được tất cả các anh em của ông chứng kiến, đồng ý và được UBND xã Hòa Tân xác nhận.

Theo nội dung di chúc, khi cụ Phú chết thì phần đất và các cây trồng trên đất do ông V1 quản lý, mặc dù hiện tại việc thờ cúng ông Phú và bà Lê do vợ chồng ông H1 phụ trách nhưng ông H1 không thông qua ông V1 để được ông V1 bàn giao quản lý và sử dụng mà ông H1 gian dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và sang nhượng lại phần đất cho vợ chồng ông V2, bà N là trái với nội dung di chúc.

Vì vậy, ông V1 yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 24.680,7m² đất nuôi tôm thuộc thửa đất 159, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2 với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N; Buộc ông Phan Quốc V2 và bà Đoái Thị N giao trả lại cho ông toàn bộ phần đất diện tích 24.680,7m², thuộc thửa đất 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông thừa nhận lúc sinh thời cha, mẹ của ông là cụ Phú và cụ Lê có tất cả 12 người con (chết 01 người). Khi ông Phú chết vào năm 2005 có để lại di chúc, phân chia tài sản cho các anh, em. Riêng ông là con trai út trong gia đình nên theo di chúc cha ông có cho riêng vợ chồng ông nhà cửa đất đai và một phần đất diện tích 24.680,7m² đất nuôi tôm tọa lạc tại ấp Gành Hào, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Năm 2009, ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ, chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 902577 ngày 05/5/2009. Đồng thời phần đất này vợ chồng ông canh tác ổn định lâu dài không tranh chấp. Do làm ăn thất bại nên đến năm 2017, vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho vợ chồng ông V2 và bà N. Đất này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông nên việc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ, chồng ông V2, bà N là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Quốc V2 trình bày: Vào năm 2017 vợ, chồng ông có nhận chuyển nhượng của của vợ, chồng ông H1, bà H2 một phần đất nuôi tôm có diện tích 24.680,7m², tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Phần đất này, ông H1 và bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 902577 ngày 05/5/2009. Việc vợ, chồng ông nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định, vợ, chồng ông H1 đã bàn giao đất và ông đang nuôi tôm trên phần đất này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong đúng quy định pháp luật nên ngày 08/8/2017, vợ, chồng ông được điều chỉnh sang tên phía sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau trình bày:

Quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông H1 là đúng với đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng theo trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị U2 trình bày: Bà là con của cụ Phú và cụ Lễ. Năm 2005, cụ Phú qua đời có để lại di chúc có để lại tài sản cho các con. Nay yêu cầu của ông V1 đối với ông H1 bà không có ý kiến trong vụ án này. Ngoài ra, bà trình bày từ khi ông Phú và bà Lễ qua đời ông H1 là người tổ chức mai táng và thờ cúng. Bà khước từ tham gia tố tụng, yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt bà.

Ông Nguyễn Văn U1 trình bày: Khoảng tháng 11 năm 2005, ông U1 cùng vợ là bà T1 có nhận chuyển nhượng đường nước xô vuông của cụ Nguyễn Văn Phú là cha ruột của ông phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài tính từ mí lộ đến sông Gành Hào có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H1. Giá chuyển nhượng là 03 cây vàng 24K. Từ khi chuyển nhượng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng trên phần đất này. Nay ông yêu cầu ông V2 và bà N trả lại cho ông U1 đường nước xô vuông có diện tích đo đạc là 1.371,3 m² để ông đăng ký đứng tên quyền sử dụng và yêu cầu ông V2, bà N trả lại phần đất diện tích 23.020 m² cho ông V1 quản lý để thờ cúng cha và mẹ.

Ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn D trình bày: Các ông thống nhất với trình bày của ông V1.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt trình bày: Ngày 21/12/2020, ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N có đề nghị vay số tiền 2.400.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Cà Mau (gọi tắt là Ngân hàng) với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh thức ăn nuôi thủy sản. Ngày 23/12/2020, ông V2, bà N đã ký hợp đồng tín dụng số HDTD93020200081 với Ngân hàng vay số tiền nêu trên, thời gian vay 60 tháng, lãi suất 9,5%/ năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. Để đảm bảo khoản vay, ông V2, bà N có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX990083 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 24/11/2020, phần đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ 34, diện tích đất 53.670,4m², tọa lạc tại ấp Xẻo Mắm, xã Tân Ân, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

Ngày 02/3/2021, ông V2, bà N tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số HDTD930221000142 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,5%, điều chỉnh 03 tháng/lần, có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 159, tờ bản đồ số 12, diện tích 24.680,70m², tọa lạc tại xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tính đến ngày 08/7/2022, tổng số tiền vốn và lãi ông V2, bà N còn nợ Ngân hàng là 4.466.420.272 đồng và yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V1.
- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc Hằng với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N với diện tích 24.680,7m² (sau khi đo đạc thực tế là 23.020,0m²), thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau.

- Buộc ông Phan Quốc V2 và bà Đoái Thị N tháo dỡ các công trình kiến trúc xây dựng trên đất và thu hoạch các ao nuôi tôm và hoa màu trên đất (nếu có) để giao trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 23.020m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau cho các đồng thừa kế gồm: Ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn Tình (thừa kế thế vị của ông Tình là Nguyễn Thị T3), Nguyễn Thị Liên, Nguyễn Thị U2, Nguyễn Thị C2, Nguyễn Thị C3, Nguyễn Thị Loan, Nguyễn Văn U1, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn H1.

(Kèm theo bản vẽ ngày 15/9/2020 của Trung Tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường).

- Tạm giao cho ông Nguyễn Văn V1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Nếu sau này các đồng thừa kế không thỏa thuận được với nhau và có tranh chấp thì được giải quyết thành vụ án dân sự khác.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2 số AO 902577, ngày 05/5/2009 với diện tích 24.680,7m² tại thửa số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2 hoàn trả cho ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N số tiền 800.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U1 về việc yêu cầu ông V2, bà N giao trả phần đất đường nước xô vuông có diện tích đo đạc thực tế là 1.371,3m², tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC930202100025 ngày 02/3/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Cà Mau với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N đối với phần diện tích đất 24.680,7m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 08/7/2022 là 4.466.420.272 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất theo hợp đồng tín dụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/7/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm giải quyết lại từ đầu để bảo đảm quyền và lợi ích của Ngân hàng.

Ngày 23/7/2022, ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N yêu cầu cấp phúc thẩm: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 23/7/2022, bà Trần Ngọc H2 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt, ông Phan Quốc V2, bà Trần Ngọc H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Bị đơn, bà Trần Ngọc H2 tranh luận: Phần đất này, vợ chồng bà được cha chồng cho trước khi cha chồng chết bằng cách lập di chúc. Phần đất này vợ chồng bà đã sử dụng lâu dài không tranh chấp và vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật vì các anh em đều biết và chính ông V1 đã tự nguyện giao tờ di chúc cho bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã sử dụng đất này từ khi được cho đến khi chuyển nhượng cho ông V2, bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông V2, bà N là đúng quy định nên yêu cầu công nhận hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Quốc V2 tranh luận: Ông H1, bà H2 canh tác đất ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông V2, bà N là có hiệu lực.

Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt tranh luận: Ngân hàng thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng..

Luật sư Ngô Đình C4 tranh luận: Ông V1 thống nhất Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Vì: Khi ông Phú lập tờ di chúc thì ông Phú chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Phú không có quyền định đoạt tài sản.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V2, bà N với ông H1, bà H2 là không hợp pháp. Vì phần đất này là tài sản chung của những người thừa kế của ông Phú.

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn V1: Không tranh luận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn U1: Không tranh luận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C1: Không tranh luận.

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. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Trần Ngọc H2, ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Đoái Thị N có yêu cầu kháng cáo nhưng bà N vắng mặt tại các phiên tòa ngày 29/9/2022, 27/10/2022 và ngày 24/11/2022 nhưng không có lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Đoái Thị N.

[2] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Phú được giao theo Quyết định số: 03/QĐ-UBND ngày 13/3/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, diện tích 26.481m²; diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 24.680,7m²; diện tích theo đo đạc thực tế 23.020m², thuộc thửa 159, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau. Mặc dù Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau có quyết định giao đất ngày 13/3/2008, nhưng thực tế gia đình cụ Phú đã quản lý sử dụng từ trước khi có quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau vào năm 2003, cụ Phú đã lập di chúc phân chia tài sản cho các con, trong đó có phần diện tích đất được giao theo Quyết định số: 03/QĐ-UBND ngày 13/3/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau.

[3] Theo hồ sơ giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (BL 68 -74) thể hiện: Phần đất này có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn Hưởng là cha của cụ Nguyễn Văn Phú. Đến ngày 07 tháng 01 năm 2002, cụ Nguyễn Văn Phú cùng 12 người khác ký đơn tập thể yêu cầu các ngành chức năng trả lại đất và sau đó đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau có quyết định trả phần đất diện tích 24.680,7 m² vào năm 2008, nhưng thực tế, cụ Nguyễn Văn Phú đã nhận đất sản xuất từ năm 2003. Như vậy, thực tế, phần đất này là của cha của cụ Phú đã bị Nhà nước trưng thu trong quá trình quản lý đất đai của Nhà nước. Cụ Phú yêu cầu Nhà nước trả đất khi Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng đất, cụ Phú vào canh tác từ năm 2003 và được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau trả đất nên đây là tài sản của riêng cụ Phú nên cụ Phú có quyền định đoạt tài sản của mình. Mặc dù, vào thời điểm lập di chúc, cụ Phú chưa được Nhà nước trả đất nhưng cụ Phú đã sử dụng đất và thể hiện ý chí định đoạt tài sản khi cụ Phú chết. Thực tế, các con của cụ Phú cũng đã thực hiện theo tờ di chúc của cụ Phú được chứng thực ngày 24 tháng 10 năm 2005 để phân chia tài sản của cụ Phú. Tại phiên tòa, ông V1, ông U1, ông C1, bà H2 thừa nhận: Có nhiều tài sản chia trong di chúc đã được cụ Phú chia cho các con trước khi lập di chúc, việc ghi nhận trong di chúc chỉ là xác nhận lại việc đã phân chia tài sản của cụ Phú cho các con.

[4] Phần đất tranh chấp được cụ Phú để lại di chúc như sau: *“Phần đất ruộng phía ngoài thì tôi quản lý để xỏ hàng ngày khi nào tôi qua đời thì giao cho thằng Vạn giữ. Nếu anh em đứa nào thờ mẹ thì chia ra làm 2 diện tích còn phân*

nửa thì đưa nào thờ tôi thì đưa đó hưởng. Nếu thờ hết cha, mẹ thì giao hết phần đất cho đưa đó. Trong khi thờ cùng vợ chồng phải thuận thảo với anh em không có nặng nhẹ nếu không thì vợ chồng thẳng Vạn thờ cha mẹ hết và giao hết phần đất cho Vạn”. Ông H1 là người sống chung với cụ Phú, làm đám tang cho cụ Phú và là người thờ cúng cụ Phú và cụ Lễ. Điều này được chính ông V1 và các anh em khác của ông H1 thừa nhận (BL 328, 330, 743 – 746). Hơn nữa, những người dân sinh sống tại địa phương, những người trong thân tộc, đại diện chính quyền ấp Tân Phong A, xã Hòa Thành có xác nhận: Ông Nguyễn Văn H1 là người lo đám tang, thờ cúng cụ Phú, cụ Lễ (Bl 326, 327, 329, 331). Như vậy, ông H1 đã thờ cúng cha mẹ và ông H1 đã canh tác trên đất từ khi cụ Phú chết và ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 05 tháng 5 năm 2009. Khi ông H1 thờ cúng cha, mẹ và canh tác trên đất, ông V1 và các anh em không phản ứng gì. Đến khi ông V1 biết ông H1 chuyển nhượng đất cho ông V2 thì ông V1 mới phát sinh tranh chấp và có mâu thuẫn với ông H1. Điều này chứng tỏ, ông V1 và những người anh em của ông V1 thống nhất cho ông H1 thờ cúng cha, mẹ và hưởng phần đất theo di chúc của cụ Phú. Tại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H2 có thể hiện việc cấp đất theo di chúc của cụ Phú. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V1 thừa nhận, Tờ di chúc của cụ Phú là do ông V1 giữ, ông V1 có giao cho ông H1 Tờ di chúc phô tô có công chứng, chứng thực; còn các anh em khác thì ông V1 chỉ giao Tờ di chúc phô tô không có công chứng, chứng thực. Điều này thể hiện vào thời điểm ông H1 lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V1 biết và đồng ý. Việc ông H1 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với nội dung di chúc của cụ Phú là đúng quy định của pháp luật về thừa kế di sản theo di chúc.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2 với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N được lập thành văn bản được chứng thực của Văn phòng công chứng Minh Hải ngày 01 tháng 8 năm 2017, có đăng ký với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau và đã được chuyển sang tên ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N tại trang 4. Khi ký kết hợp đồng, thì phần đất chuyển nhượng ông H1, bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên hoàn toàn tự nguyện, ông V2, bà N đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho ông H1, bà H2 và ông V2, bà N vào canh tác trên đất. Ông V2, bà N đã đăng ký chuyển tên tại Cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên không có hiệu lực đối với phần đất diện tích 1.371,3m² theo nhận định tại mục [6].

[6] Khi còn sống, cụ Phú đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Kim T1 phần đất chiều ngang 6m, chiều dài tính từ lộ giao thông đến sông Gành Hào để làm đường xỏ nước vào năm 2005, diện tích theo đo đạc là 1.371,3m². Ông V1, ông H1, bà H2 và những người con khác của cụ Phú đều thừa nhận và đồng ý việc cụ Phú có chuyển nhượng phần đất trên cho ông U1, bà T1. Ông U1, bà T1 đã nhận đất canh tác từ năm 2005 và đã trả toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ Phú nên mặc dù hợp đồng không tuân thủ hình thức, không đăng ký cơ quan có thẩm quyền nhưng kể từ khi giao kết đến nay đã hơn 15 năm nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phú với ông

U1, bà H2 đã có hiệu lực nên giao phần đất này cho ông U1, bà T1 tiếp tục sử dụng.

[7] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt với ông Phan Quốc V2.

[7.1] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số: HDDTC930202000044 ngày 23 tháng 12 năm 2020, các đương sự không có tranh chấp và không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[7.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt số: HDDTC930202100025 ngày 02 tháng 3 năm 2021 với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N đối với phần diện tích 24.680,7 m², thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, trong diện tích đất thế chấp trên có phần đất diện tích 1.371,3m² là của ông U1, bà T1 nhận chuyển nhượng của cụ Phú. Ngân hàng không xác minh cụ thể phần đất thế chấp để biết được ai đang sử dụng trực tiếp trên đất là lỗi của Ngân hàng nên Ngân hàng không được xem là ngay tình đối với diện tích đất thế chấp 1.371,3 m² nên hợp đồng thế chấp trên vô hiệu đối với diện tích đất 1.371,3 m²; còn quyền sử dụng đất đối với diện tích theo đo đạc thực tế 23.020m² - 1.371,3m² = 21.648,7m² là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông V2, bà N nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 21.648,7m² là có hiệu lực.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Quốc V2 đồng ý trả lại phần đất diện tích 1.371,3m² cho bà H2 và bà H2 thống nhất trả phần đất trên cho ông U1. Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt cũng đồng ý không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích 1.371,3m² và đồng ý giao trả cho ông U1, bà T1. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Hơn nữa, như nhận định tại mục [6], phần đất diện tích 1.371,3m² là của ông U1, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Phú nên giao quyền sử dụng diện tích đất này cho ông U1, bà T1 là đúng quy định.

[9] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Đoái Thị N. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Ngọc H2, ông Phan Quốc V2, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2022/DS -ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V1.

[10] Chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn V1 phải chịu số tiền 16.340.000 đồng, đã nộp xong. Ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N phải chịu số tiền 3.640.000 đồng; ông U1 đã nộp thay số tiền trên; ông V2, bà N phải trả cho ông U1 số tiền 3.640.000 đồng.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn V1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu phần đất tranh chấp là di sản của cụ Phú nhưng yêu cầu của ông V1 không được chấp nhận nên ông V1 phải chịu 600.000 đồng. Ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N phải chịu án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận với số tiền án phí là 112.466.000 đồng. Ông U1 chỉ tranh chấp với ông V2, bà N phần đất thuộc quyền sử dụng của ai và yêu cầu của

ông U1 được chấp nhận nên ông V2, bà N phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ông U1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt không phải chịu án phí, Ngân hàng có nộp tạm ứng được nhận lại.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Ngọc H2, ông Phan Quốc V2, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt không phải chịu án phí. Bà Trần Ngọc H2, Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, mỗi đương sự có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng được hoàn lại. Bà Đoái Thị N có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, được sung công quỹ Nhà nước.

[13] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 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.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Đoái Thị N. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Ngọc H2, ông Phan Quốc V2, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2 với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N với diện tích 24.680,7m² (sau khi đo đạc thực tế là 23.020m²), thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Văn U1, bà Nguyễn Kim T1 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.371,3m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, có vị trí tứ cận:

- Hướng Đông cạnh M12M8M9M10 dài 235,86m;
- Hướng Tây cạnh M2M3M4M5 dài 238,62m;
- Hướng Nam cạnh M5M10 dài 6,74m;
- Hướng Bắc cạnh M2M11M12 dài 6m.

(Kèm theo bản vẽ ngày 15/9/2020 của Trung Tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường.)

Ông U1, bà T1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC930202100025 ngày 02/3/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt với ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N có hiệu lực đối với phần đất diện tích theo đo đạc

thực tế là 21.648,7m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau và vô hiệu đối với phần đất diện tích 1.371,3 m², thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt số tiền vốn và lãi tính đến ngày 08/7/2022 là 4.466.420.272 đồng và lãi phát sinh từ ngày 09/7/2022 đến khi ông V2, bà N thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số HDTD930202001081 ngày 23 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng tín dụng số HDTD930202100142 ngày 02 tháng 3 năm 2021. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt có nghĩa vụ trả lại cho ông V2, bà N các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp khi ông V2, bà N thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt. Trường hợp, ông V2, bà N không thanh toán xong khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt thì Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất có diện tích 53.670,4m² tọa lạc ấp Xẻo Mắm, xã Tân Ân, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX990083 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 24/11/2020, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC930202000044 ngày 23/12/2020 và Ngân hàng thương mại cổ phần bưu điện Liên Việt được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất có diện tích 21.648,7m² (đã trừ diện tích đất 1.371, 3 m² giao trả cho ông U1, bà T1), tọa lạc tại ấp Gành Hào 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 902577 ngày 05/5/2009 cho vợ, chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Ngọc H2, đã được chuyển tên sang cho ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC930202100025 ngày 02/3/2021.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn V1 phải chịu số tiền 16.340.000 đồng, đã nộp xong. Ông Phan Quốc V2, bà Đoái Thị N phải chịu số tiền 3.640.000 đồng, ông Nguyễn Văn U1 đã nộp thay số tiền trên; ông V2, bà N phải trả cho ông U1 số tiền 3.640.000 đồng.

Kể từ ngày ông U1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V2, bà N không thi hành xong số tiền trên, ông V2, bà N còn phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong số tiền trên.

5. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông V1 phải chịu 600.000 đồng. Vào ngày 26/01/2018, ông V1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng tại lai thu số 0000295 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu. Ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H2 không phải chịu án phí. Ông V2, bà N phải chịu số tiền 112.766.000 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn U1 không phải chịu án phí; ngày 26/11/2018, ông Nguyễn Văn U1 có nộp tạm ứng số tiền 1.400.000 đồng tại Biên lai thu số 0001620 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại. Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt không phải chịu, ngày 05/5/2022 Ngân hàng có nộp tạm ứng số tiền 56.228.000

đồng tại Biên lai số 0001287 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

6. Án phí dân sự phúc: Bà Trần Ngọc H2, ông Phan Quốc V2, Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt không phải chịu. Bà Trần Ngọc H2 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0001784 ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại. Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0001816 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại. Bà Đoái Thị N, ông Phan Quốc V2 có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0001783 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được sung công quỹ Nhà nước.

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 thoả 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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**

Đặng Minh Trung