

Bản án số: 37/2025/DS-PT

Ngày 17-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng

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 Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 12 năm 2024 và 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 381/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 326/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1937 (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, đồng thời là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1940. Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Đào Công K, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Nguyễn Hồng P (Nguyễn Thị P1), sinh năm 1958 (đã chết năm 2023).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà P1:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958 (vắng mặt).

2.2. Chị Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2.3. Chị Nguyễn Thị Trúc H, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số B, đường A, ấp B, xã L, thành phố C (Khu Dân cư H).

3. Bà Nguyễn Thị L2 (Nguyễn Thị L3), sinh năm 1962. Địa chỉ: Số E, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Tín N, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số B, Lê Hồng P2, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8. Ông Nguyễn Văn P3, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số E, Nguyễn Công T2, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L2 (L), ông Nguyễn Tín N, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Văn P3: Ông Đào Công K, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, Lê Hồng P2, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

9. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Công ty T10

Địa chỉ: Khu B, khu đô thị M, ấp B Đ1 và ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quốc T3 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hoàng P4. Địa chỉ: Số C, đường H, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Trọng N2 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Trọng N2:

1.1. Bà Hồng Ngọc B1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

1.2. Chị Nguyễn Hồng Ngọc Trúc T4, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Lô B, đường số C, khu đô thị H, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Phạm Vũ L4, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Ngân hàng N3. Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đào Công K là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tấn L (đã chết): Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L2 (L), ông Nguyễn Tín N, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Văn P3. Công ty T10 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đào Công K là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Tấn L và vợ ông L tên Nguyễn Thị B, có tất cả 09 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1940; Bà Nguyễn Hồng P (Nguyễn Thị P1), sinh năm 1958. Hiện bà P1 đã chết; Bà Nguyễn Thị L2 (Nguyễn Thị L3), sinh năm 1962; Ông Nguyễn Tín N, sinh năm 1963; Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1964; Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970; Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1972; Ông Nguyễn Văn P3 (Suốt), sinh năm 1974; Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977; Ông L chết năm 2022.

Ông Nguyễn Tấn L có phần đất nông nghiệp với tổng diện tích 44.291m², tọa lạc tại ấp C (nay là ấp B), xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc phần đất này trước đây có một phần do ông L khai phá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại ông L nhận chuyển nhượng của một số chủ đất liền kề từ năm 1989 và canh tác ổn định đến nay không tranh chấp và cũng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong tờ bản đồ số 18 và sổ mục kê số liệu đo đạc năm 1999 đã ghi nhận khu đất này thuộc quyền sử dụng của ông L gồm có 02 thửa đất số 559, 571, và 02 thửa đất số 547, 566 do con ông L là ông Nguyễn Văn T1 đứng tên kê khai.

Trong 04 thửa đất trên có thửa đất số 547 diện tích 11.387m² trước đây bà Nguyễn Hồng P là con của ông L nhận chuyển nhượng của ông Dương Thành T5 nhưng do ông L đứng ra nhận chuyển nhượng thay. Vì vậy phần đất này thực tế thuộc quyền quản lý sử dụng của bà P. Ông L còn lại phần đất 32.909m². Phần đất bà P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc K1 vào năm 2018. Phần này tất cả thống nhất, không ý kiến.

Phần đất của ông L nằm cặp dự án khu đô thị H do Công ty T10 (sau đây gọi tắt là công ty T10) làm chủ đầu tư. Vào khoảng tháng 6 năm 2019, Công ty T10 đã tự ý sang lấp trên phần đất của ông L để thực hiện dự án.

Đối với biên bản họp gia đình ngày 29/10/2018, ông L hoàn toàn không biết và gia đình không có tổ chức cuộc họp trên, chữ ký trên biên bản cuộc họp không phải chữ

ký của ông L và bà B vợ ông L. Nay nguyên đơn xác định nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Trọng Nguyễn D đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác (*vay tiền*).

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2018 giữa ông Nguyễn Trọng N2 và công ty T10 (*do hợp đồng giữa ông N2 và ông C ở trên bị hủy*).

3/ Buộc công ty T10 trả lại cho nguyên đơn số tiền 17.131.392.000 đồng.

Bị đơn Công ty T10 (gọi tắt là Công ty) - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Hoàng P4 trình bày:

Công ty T10 xác định từ trước đến nay không có tiến hành giao dịch, mua bán, chuyển đổi và lấn chiếm đất của ông Nguyễn Tấn L, phần đất Công ty T10 đang quản lý, sử dụng mà phía nguyên đơn yêu cầu trả lại là của Công ty chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Trọng N2 và ông Nguyễn Quốc K1, có hồ sơ đầy đủ và đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền.

Hiện Công ty T10 là chủ sử dụng hợp pháp phần đất trên, nên không đồng ý toàn bộ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu: Yêu cầu công nhận Công ty T10 là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch của hợp đồng số 01/2018 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N2 với Công ty T10, ngày 03/8/2018.

Nếu không được chấp nhận theo yêu cầu nêu và Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên Hợp đồng số 01/2018 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn với Công ty T10, ngày 03/8/2018 vô hiệu, thì Công ty yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại cho bị đơn bằng số tiền mà bị đơn trả cho nguyên đơn và buộc ông Nguyễn P5 trả cho Công ty những gì đã nhận là số tiền 3.000.000.000 đồng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Hồng P là ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Trúc L1, chị Nguyễn Thị Trúc H trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Đào Công K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C có đơn xin vắng mặt trong buổi hòa giải, xét xử và có bản tự khai gửi Tòa án có nội dung:

Khoảng tháng 8 năm 2017, ông Phạm Vũ L4 biết ông C cần vay vốn để làm ăn, nhưng không có tài sản thế chấp ngân hàng. Ông L4 nói, ông Nguyễn Trọng N2 đồng ý cho ông C vay tiền với điều kiện là ông C phải hợp thức hóa bằng cách lập các giấy tay mua bán đất, đối với các phần đất mà ông Nguyễn Tấn L đã mua bằng giấy tay năm 1989 với một số người là ông T5, ông S, bà T6.

Thực chất số tiền ông C vay của ông Nguyễn L5 của Công ty T10 đưa cho ông L4, để ông L4 đưa cho ông C vay và nói là của ông N2.

Hai bên có làm văn bản cho vay, lãi suất vay là 4%/tháng, từ đó ông C đã nhận tiền vay của ông N2 (do ông L4 trực tiếp đưa) 2 lần. Tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Riêng đối với Biên bản họp gia đình ngày 29/10/2018 ông C không có dự họp và cũng không ký tên vào biên bản này.

Ông Hoàng T8 nhờ ông Nguyễn Quốc K1 (là gia đình bên sui gia với chị P, anh T) đến gặp vợ chồng bà P, ông T để mua lại 09 công tằm lớn đất với giá 3.300.000.000 đồng. Số tiền này ông Hoàng T8 đã đưa cho ông K1 trả cho bà P, ông T.

Ông Nguyễn Quốc K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Việc ông nhận chuyển nhượng đất với bà P đã thực hiện xong và hiện ông đã hoán đổi phần đất này với Công ty T10. Ông xác định không có liên quan và không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án này nên xin Tòa án cho ông vắng mặt trong các lần hòa giải, xét xử vụ án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Nguyễn Trọng N2 là bà Hồng Ngọc B1, chị Nguyễn Hồng Ngọc Trúc T4 vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vũ L4 vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 trình bày:

Ngày 05/6/2017, A chi nhánh thành phố C ký kết hợp đồng tín dụng số 7501LAV201701242 với ông Nguyễn Văn C tiền vay 1.700.000.000 đồng. mục đích vay vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn vay 10 năm, được phân kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng năm.

Ngày 15/6/2018, A chi nhánh thành phố C ký kết hợp đồng tín dụng số 7501LAV201801439 với ông Nguyễn Văn C tiền vay 170.000.000 đồng. Mục đích vay vốn sửa chữa nhà ở, thời hạn vay 05 năm, được phân kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng năm.

Ngày 05/10/2018, A chi nhánh thành phố C ký kết hợp đồng tín dụng số 7501LAV201802682 với ông Nguyễn Văn C tiền vay 2.500.000.000 đồng. mục đích vay vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn vay 10 năm, được phân kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng năm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông Nguyễn Văn C thế chấp tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A045517 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng.

Tài sản trên được đăng ký thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 93/HĐTC ngày 01/6/2017, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC ngày 05/10/2018 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C ngày 01/6/2017. Trong quá trình vay, ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ đối với hợp đồng ngày 05/10/2018, hiện nay khoản nợ vay đã quá hạn và chuyển thành nợ xấu.

Do đó, Ngân hàng N3 yêu cầu:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn C thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay còn thiếu theo các Hợp đồng đã ký kết tính đến ngày 31/7/2024 là: 4.634.252.844 đồng. trong đó: Nợ gốc là 2.881.218.197 đồng; nợ lãi là 1.753.034.647 đồng.

Trường hợp ông C không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho ngân hàng, thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số A045517 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng, thửa số 205, diện tích 2.920m², theo hợp đồng thế chấp số 93/HĐTC ngày 01/6/2017, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC ngày 05/10/2018 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C ngày 01/6/2017, để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp là phần đất do ông L, bà B đứng tên quyền sử dụng nói trên tại thửa số 127, 130.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Trọng N2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2018 giữa ông Nguyễn Trọng N2 và Công ty T10 - TNHH là vô hiệu.

Buộc bị đơn Công ty T10 - TNHH trả cho nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn phần đất diện tích 30.155,6m² bằng giá trị với số tiền là 7.689.678.000 đồng (bảy tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền 9.441.714.000 đồng (17.131.392.000 đồng - 7.689.678.000 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông Nguyễn Trọng N2 số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Buộc ông Nguyễn Trọng N2 trả lại cho bị đơn tổng số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc ông C phải bồi thường cho bị đơn số tiền bằng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N3 về việc buộc ông Nguyễn Văn C thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay còn thiếu theo các Hợp đồng đã ký kết tính đến ngày 31/7/2024 là: 4.634.252.844 đồng. Làm tròn là 4.634.253.000 đồng. trong đó: Nợ gốc là 2.881.218.197 đồng; nợ lãi là 1.753.034.647 đồng.

Trường hợp ông C không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho ngân hàng, thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số A045517 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng, thửa số 205, diện tích 2.920m², theo hợp đồng thế chấp số 93/HĐTC ngày 01/6/2017, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC ngày 05/10/2018 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C ngày 01/6/2017, để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là phần đất do ông L, bà B đứng tên quyền sử dụng nói trên tại thửa số 127, 130.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024 người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Đào Công K kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng bổ sung thêm các nội dung: Buộc Công ty T10 trả thêm khoản lãi suất chậm trả cho ông Nguyễn Tấn L tính từ ngày 22/11/2018 đến ngày 23/8/2024 là 05 năm 09 tháng với mức lãi suất 10%/ năm với tổng số tiền 4.421.564.850 đồng. Tổng cộng hai khoản buộc phải trả là 12.111.242.850 đồng. Ngoài ra bị đơn còn phải chịu trả thêm khoản lãi chậm trả từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong số tiền nêu trên cho ông L.

Ngày 14/8/2024 bị đơn Công ty T10 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Công ty T10 là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch hợp đồng số 01/2018 ngày 03/8/2018. Trường hợp không được chấp nhận theo yêu cầu trên mà tuyên hợp đồng 01/2018 ngày 03/8/2018 là vô hiệu thì bị đơn yêu cầu buộc ông C bồi thường thiệt hại theo giá trị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả cho ông L là 7.689.678.000 đồng. Buộc ông Nguyễn T7 cho bị đơn Công ty T10 những gì đã nhận số tiền 3 tỷ đồng. Nếu các yêu cầu trên không được xem xét thì hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: 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 là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau do vi phạm tố tụng, cần đưa người đại diện theo pháp luật mới là ông Ngô Quốc T3 vào tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 30/5/2018, ông Nguyễn Văn C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng Nguyễn P6 đất 30.156.5m². Việc ông N2 và ông Chính xác L6 Hợp đồng trên là giả tạo, nhằm che đậy hợp đồng vay của hai bên, cụ thể là ông C có vay của ông Nguyễn S1 tiền 3.000.000.000 đồng. Điều này được ông Nguyễn V ông C thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. (Tại biên bản hòa giải ngày 20/5/2020; tại phiên tòa; bản tự khai, biên bản làm việc với ông C ngày 05/6/2020).

Hơn nữa tại thời điểm ông C lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N2 và ông Nguyễn L7 hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty T10 là

thời điểm đất đang trong quy hoạch và đã có quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân thành phố C; giữa ông Nguyễn Tấn L và bị đơn Công ty T10 còn đang tranh chấp, do chưa thỏa thuận được mức giá bồi thường với nhau, nhưng các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm pháp luật, không ngay tình.

[2] Từ những nhận định nêu trên nên bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Trọng N2 là vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật dân sự là phù hợp đúng quy định. Do Hợp đồng giữa ông C và ông Nguyễn vô H1, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2018 giữa ông Nguyễn Trọng N2 và Công ty T10 cũng vô hiệu theo.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn là Công ty T10 đã quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Tấn L phần đất diện tích 30.155,6m² nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, phần đất này hiện nay Công ty T10 đã san lấp mặt bằng, đã xây dựng cơ sở hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng, các bên không xác định được cụ thể phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn bằng giá trị phần đất. Án sơ thẩm căn cứ vào mức giá mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng phần đất của bà P là phần đất liền kề với phần đất tranh chấp xét thấy phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty T10 và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm nguyên đơn là ông L khởi kiện Công ty T10 thì đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hoàng T8. Sau đó Công ty T10 đã chuyển nhượng Công ty và toàn bộ vốn cho ông Nguyễn Hữu T9 và các thành viên mới khác. Sau khi nhận chuyển nhượng hiện tại Công ty T10 là do ông Ngô Quốc T3 – Giám đốc Công ty làm đại diện theo pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty T10 và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có ý kiến đề nghị hủy bản án sơ thẩm do thiếu sót của cấp sơ thẩm không đưa ông T3 vào tham gia tố tụng. Xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông L khẳng định khởi kiện Công ty T10 có nghĩa vụ đối với mình. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn xác định yêu cầu công ty T10 còn vấn đề ai là người đại diện theo pháp luật thì nghĩa vụ trả nợ vẫn không thay đổi. Mặc khác từ khi bị khởi kiện đến khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn Công ty T10 cũng không trình bày sự việc chuyển nhượng Công ty nên cấp sơ thẩm không biết có thay đổi người đại diện theo pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền là ông Phương trình B2 khi chuyển nhượng Công ty thì giữa hai bên đã thỏa thuận thống nhất chuyển giao toàn bộ công nợ phải thu và cùng các khoản nợ mà Công ty có nghĩa vụ phải trả. Điều này cũng phù hợp với tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng Công ty và phụ lục. Hơn nữa người đại diện theo pháp luật của Công ty T10 hiện tại là ông Ngô Quốc T3 cũng đã tiếp tục ủy quyền cho ông P4 tham gia tố tụng. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm do thay đổi người đại diện theo pháp luật là không cần thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn có kháng cáo nhưng không cung

cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu, chứng cứ đã được cấp sơ thẩm xem xét nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là chưa phù hợp như đã nhận định trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định. Nguyên đơn đã được xét miễn nên không phải nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tấn L (đã chết) là bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L2 (L), ông Nguyễn Tín N, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thanh Đ, ông Nguyễn Văn P3 và bị đơn là Công ty T10 - TNHH.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Trọng N2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2018 giữa ông Nguyễn Trọng N2 và Công ty T10 - TNHH là vô hiệu.

Buộc bị đơn Công ty T10 - TNHH trả cho nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn phần đất diện tích 30.155,6m² bằng giá trị với số tiền là 7.689.678.000 đồng (bảy tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền 9.441.714.000 đồng (17.131.392.000 đồng - 7.689.678.000 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông Nguyễn Trọng N2 số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Buộc ông Nguyễn Trọng N2 trả lại cho bị đơn tổng số tiền 3.000.000.000

đồng (ba tỷ đồng). Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc ông C phải bồi thường cho bị đơn số tiền bằng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N3 về việc buộc ông Nguyễn Văn C thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay còn thiếu theo các Hợp đồng đã ký kết tính đến ngày 31/7/2024 là: 4.634.252.844 đồng. Làm tròn là 4.634.253.000 đồng. trong đó: Nợ gốc là 2.881.218.197 đồng; nợ lãi là 1.753.034.647 đồng.

Trường hợp ông C không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho ngân hàng, thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số A045517 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng, thửa số 205, diện tích 2.920m², theo hợp đồng thế chấp số 93/HĐTC ngày 01/6/2017, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTC ngày 05/10/2018 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C ngày 01/6/2017, để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là phần đất do ông L, bà B đứng tên quyền sử dụng nói trên tại thửa số 127, 130.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn không phải nộp, được miễn nộp.

Bị đơn phải nộp số tiền 115.690.000 đồng; ông Nguyễn Văn C phải nộp số tiền 112.634.000 đồng; ông Nguyễn Trọng N2 phải nộp số tiền 92.000.000 đồng.

Ngân hàng N3 không phải nộp án phí. Ngày 03/3/2021, Ngân hàng có nộp tạm ứng án phí số tiền 48.173.000 đồng, theo lai thu số 0000703 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn đã được xét miễn nộp theo quy định. Bị đơn Công ty T10 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0009218 ngày 21/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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

Trường hợp bản án, 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 thỏa 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 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.

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**

(Đã ký)

Châu Minh Hoàng