

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày: 08 - 3 - 2021.

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Thanh Răng;

Bà Phạm Thị Bích Ly.

Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Phước Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 08 tháng 3 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V);

2. Bà Nguyễn Thị D; Cùng cư trú: Số 22, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (có mặt);

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T;

2. Bà Quách Thị H; Cùng cư trú: Ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (vắng mặt) .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C; Địa chỉ trụ sở: Số 44, đường Nguyễn Thị Minh K, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí M;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C: Ông Nguyễn Ngọc M; Địa chỉ: Số 73-75, đường

Trần Hưng Đ, phường 3, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc T - Giấy ủy quyền số 64/UQ-SOC.19, ngày 22 tháng 8 năm 2019 (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn yêu cầu ngày 21 tháng 8 năm 2019 của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) và bà Nguyễn Thị D và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 27/10/1996 vợ chồng ông Trần Văn T và bà Quách Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị D phần đất tọa lạc ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, không có đo đạc và cũng không nói diện tích bao nhiêu, mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng nguyên mẫu có 04 bờ ranh cụ thể. Lúc này không biết thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy, giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K. Hai bên có làm giấy viết tay do ông V viết và hai bên có ký tên vào và được ông Đặng Văn B là Phó Trưởng Ban nhân dân ấp Phước T, ký tên người làm chứng chuyển nhượng đất. Hai bên không có thỏa thuận là khi nào thì làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Hai bên đã giao nhận đất và vàng xong.

Đến ngày 02/5/2013 ông V đến gặp ông T và bà H để yêu cầu làm thủ tục sang tên, ông T đã đồng ý chịu trách nhiệm làm thủ tục. Ông T tự tính các khoản thuế, trước bạ là 9.750.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông V đưa tiền cho ông T để làm thủ tục. Vợ chồng ông T và bà H có đưa cho ông V xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T cấp ngày 11/12/2014 ông T đứng tên, ông T chỉ cho ông V biết phần đất mà vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông V là thửa số 74, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.540m², 03 ngày sau vợ chồng ông V giao cho ông T số tiền 9.750.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) để cho ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V theo quy định. Ông T đưa cho vợ chồng ông V 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao tiền làm thủ tục chuyển nhượng thì hai bên không có làm giấy tờ, cũng không có người chứng kiến.

Sau đó vợ chồng ông V không thấy ông T và bà H làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như đã thỏa thuận, nên vợ chồng ông V đã nhiều lần đến gặp và yêu cầu vợ chồng ông T và bà H phải sang tên quyền sử dụng đất. Nhưng cho đến nay ông T và bà H vẫn không thực hiện, phần đất này vợ chồng ông V đã sử dụng từ năm 1996 cho đến nay không ai tranh chấp.

Phần đất chuyển nhượng của ông T và bà H có tứ cận như sau: Phía mặt trời mọc giáp đất do ông Nguyễn Văn S đứng tên, một phía giáp kinh thủy lợi, còn 02 phía giáp đất do bà M đứng tên (mẹ ông T).

Ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) và bà Nguyễn Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Quách Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo như quy định của pháp luật cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị D đối với phần đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 1, diện tích 7.540 m², đất tọa lạc tại

ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T cấp vào ngày 11/12/2014 cho ông Trần Văn T và bà Quách Thị H.

- Vợ chồng ông Trần Văn T và bà Quách Thị H phải chịu tất cả mọi chi phí cho việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất chuyển nhượng như đã nêu trên, vì vợ chồng ông Nguyễn Văn V đã giao cho vợ chồng ông T số tiền: 9.750.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) để cho ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đối với các bị đơn ông Trần Văn Tính và bà Quách Thị H: Ông T và bà H đã bỏ địa phương, không cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới nên sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không thể tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng của Tòa án cho các bị đơn được. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho các bị đơn theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự: Quyết định phân công giải quyết vụ án; Thông báo về việc thụ lý vụ án; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa.

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2018 Ngân hàng Thương mại cổ phần Á C (ACB) và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á C cấp tín dụng cho ông Trần Văn T và bà Quách Thị H các hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng cấp tín dụng số SOC.CN.742.300615 ngày 01/7/2015; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.CN.742.300615/SDBS-01 ngày 31/01/2018. Để thực hiện các thỏa thuận và hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Trần Văn T và bà Quách Thị H bằng Khế ước nhận nợ số 199968169 ngày 02/7/2015: Số tiền tiền vay: 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng – Khác – Xây dựng/sửa chữa nhà (không phép) và mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 180 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 199966919 của Trần Văn T tại ACB-CN Sóc Trăng. Thời hạn cho vay: 120 tháng, từ ngày 02/7/2015 đến ngày 02/7/2025; Lãi suất vay trong hạn được quy định: Lãi suất vay: 8,5%/năm; Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Sau đó lãi suất vay được điều chỉnh 06 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay = LS13 (%/năm) + 3,9 (%/năm) + X và không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu trong từng thời kỳ theo quy định của ACB; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Trong quá trình vay vốn, ông Trần Văn T và bà Quách Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 06/8/2018 ACB đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ số nợ vay còn lại chưa thanh toán của ông T và bà H.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn T và bà Quách Thị H theo

các hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BBĐCN.279.300615, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ba X, tỉnh Sóc Trăng ngày 01/7/2015 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỹ T ngày 01/7/2015. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.279.300615/SĐBS-01 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ba X, tỉnh Sóc Trăng ngày 27/01/2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110373, thuộc thửa đất số 622, tờ bản đồ số 1, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T cấp ngày 11/12/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 585386, thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 1, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T cấp ngày 17/01/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110346, thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 1, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T cấp ngày 11/12/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 585513, thuộc thửa đất số 703, tờ bản đồ số 1, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T cấp ngày 14/01/2013.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Văn T và bà Quách Thị H trả ngay cho ACB tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 02 tháng 11 năm 2018 là: 255.563.326 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn, ba trăm hai mươi sáu đồng). Trong đó gồm tiền gốc là: 250.832.000 đồng, tiền lãi (trong hạn và quá hạn) 4.731.326 đồng.

- Ông Trần Văn T và bà Quách Thị H tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ kể từ ngày 03 tháng 11 năm 2018 đến ngày trả dứt nợ.

- Ông Trần Văn T và bà Quách Thị H phải trả nợ theo thứ tự sau: vốn gốc, phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Nếu ông Trần Văn T và bà Quách Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Trần Văn T và bà Quách Thị H: Thửa đất số 74, 622, 703 và 704, tờ bản đồ số 1, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C có đơn xin rút đơn khởi kiện. Tòa án đình chỉ một phần giải quyết vụ án dân sự thụ lý số: 25/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản (tiền)”, giữa: Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C (ACB); Bị đơn: Ông Trần Văn T và bà Quách Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) và bà Nguyễn Thị D.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú tỉnh Sóc Trăng thông báo về việc xác định loại kiện tranh chấp và thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án

như sau:

- Loại kiện về: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản (tiền)” trở thành loại kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất”;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) và bà Nguyễn Thị D thay đổi địa vị tố tụng là nguyên đơn; Bị đơn là ông Trần Văn T và bà Quách Thị H; Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C (ACB) thay đổi địa vị tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật. Riêng các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Ý kiến về việc nội dung giải quyết vụ án:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn. Buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo như quy định của pháp luật cho các nguyên đơn;

+ Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn ông Trần Văn T và bà Quách Thị H phải chịu tất cả mọi chi phí cho việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất chuyển nhượng vợ chồng các nguyên đơn đã giao cho vợ chồng bị đơn ông Tính 9.750.000 đồng để cho ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án triệu tập họp lệ các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C có ông Nguyễn Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền. Ngày 14 tháng 8 năm 2020 Ngân hàng đã có công văn số: 399/CV-SOC.20, về việc giải tỏa trả tài sản thế chấp cho các bị đơn, Ngân hàng rút đơn khởi kiện Tòa án ra Quyết định đình chỉ một phần giải quyết vụ án, nên Tòa án xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo như quy định của pháp luật cho các nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối tượng tranh chấp là đất tọa lạc tại ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Về nguồn gốc đất: Phần đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, có nguồn gốc của ông Trần Văn T và bà Quách Thị H. Đến năm 1996 các bị đơn ông T và bà H chuyển nhượng hết thửa cho các nguyên đơn và các nguyên đơn bắt đầu sử dụng đất kể từ khi chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp, nhưng các bị đơn vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho các nguyên đơn theo quy định, phần đất thuộc thửa số 74 là do các bị đơn ông T và bà H được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 110346 cấp ngày 11 tháng 12 năm 2014. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định những tình tiết, sự kiện nêu trên, không cần phải chứng minh và khẳng định đây là sự thật.

[5] Xét yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn ông T và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, của các bị đơn và các nguyên đơn theo quy định của pháp luật đối với phần đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T. Thấy rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và các bị đơn, khi chuyển nhượng cũng có lập thành văn bản “Giấy sang đất ruộng, đề ngày 27/10/1996” (bút lục 200) các nguyên đơn sử dụng từ năm 1996 đến nay không có ai tranh chấp, những người giáp ranh tứ cận với thửa đất 74 như: Ông S cũng biết nguồn gốc đất của các bị đơn, các bị đơn đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn, đồng thời các bị đơn cũng không có ý kiến gì đối với phần đất các nguyên đơn sử dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về nội dung của hợp đồng là phù hợp. Từ những sự việc trên, Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 74 giữa các nguyên đơn và các bị đơn là có thật. Tuy nhiên, hiện nay các bị đơn vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho các nguyên đơn, do vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vẫn chưa hoàn thành. Từ đó, các nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, nên các bị đơn có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

[6] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất các nguyên đơn đang sử dụng, thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T. Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ với kết quả như sau:

[6.1] Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Thanh C (thửa 71), có số đo 193,97m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) (thửa 703), có số đo 195,06m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) (thửa 703), có số đo 39,46m;

+ Hướng Bắc giáp thửa đất ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) (thửa 703), có số đo 40,25m;

[6.2] Trên phần đất do Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) và bà Nguyễn Thị D sử dụng trồng lúa.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn phải chịu tất cả mọi chi phí cho việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đối với phần đất chuyển nhượng, vì các nguyên đơn đã giao cho bị đơn ông T số tiền là: 9.750.000 đồng để cho ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các nguyên đơn cho rằng bị đơn ông T là người trực tiếp nhận tiền của các nguyên đơn, nhưng bị đơn ông T không có mặt để Tòa án tiến hành ghi lời khai xác định bị đơn có nhận số tiền này không, khi giao nhận tiền giữa hai bên không có làm giấy tờ, cũng không có người chứng kiến. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa các nguyên đơn đều trình bày: Là khi giao nhận tiền không có làm giấy tờ, cũng không người chứng kiến nên không có tài liệu, chứng cứ để cung cấp cho Tòa án. Tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”*, nhưng các nguyên đơn không chứng minh được tài liệu, chứng cứ bị đơn có nhận số tiền là: 9.750.000 đồng của các nguyên đơn. Từ những căn cứ nêu trên chưa đủ cơ sở xác định là bị đơn ông T có nhận tiền của các nguyên đơn để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu tất cả mọi chi phí cho việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là chưa có căn cứ để chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Các nguyên đơn liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 487.500 đồng; Các bị đơn liên đới phải chịu là 300.000 đồng.

[10] Về chi phí tố tụng: Các bị đơn liên đới phải chịu 5.637.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

- Khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn ông Trần Văn T và bà Quách Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo như quy định của pháp luật cho các nguyên đơn.

1.1 Buộc các bị đơn phải thực thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn (*Làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn*) theo đúng quy định của pháp luật đối với phát đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 1, toạ lạc ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T.

1.2 Phần đất thửa số 74, tờ bản đồ số 1, ấp Phước T, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Thanh C (thửa 71), có số đo 193,97m;

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) (thửa 703), có số đo 195,06m;

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) (thửa 703), có số đo 39,46m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Thanh V) (thửa 703), có số đo 40,25m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc các bị đơn ông Trần Văn T và bà Quách Thị H phải chịu mọi chi phí làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, do các bị đơn ông T và bà H nhận số tiền là: 9.750.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Các nguyên đơn liên đới phải chịu là 487.500 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng là 600.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009212 và số 0009213 cùng ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, các nguyên đơn được nhận lại số tiền chênh lệch là: 112.500 đồng (Một trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

3.2. Các bị đơn liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Các bị đơn có nghĩa vụ liên đới phải chịu là 5.637.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng). Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền 5.637.000 đồng, theo phiếu thu ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả lại cho các nguyên đơn số tiền 5.637.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các bị đơn thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 .

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Kiều Oanh