

Bản án số: 77/2024/DS-ST

Ngày: 11-6-2024

“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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Huỳnh Phạm Lan Chi

**Các Hội thẩm nhân dân:**

Ông Nguyễn Văn Chính

Ông Nguyễn Tấn Lộc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Phương Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T; Sinh năm: 1964 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà E, đường L, khóm D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

**Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Bà Tô Thị T1; Sinh năm: 1985; Địa chỉ: Nhà không số, khóm D, phường T, TP., tỉnh Cà Mau (Có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật gia Hồ Vũ P thuộc Trung tâm T11 (Có mặt).

- **Bị đơn:** 1/ Ông Trần Văn T2; Sinh năm: 1974 (Xin vắng mặt)

2/ Bà Võ Thị T3 (tên khác là Võ Kim T4) (Vắng mặt);

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

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

- 1/ Ông Tô Văn C; Sinh năm: 1964 (Vắng mặt);  
Địa chỉ: Số nhà E, đường L, khóm D, phường T, thành phố C, tỉnh C.  
Người đại diện theo uỷ quyền của ông C: ông Trần Văn H; Sinh năm: 1983;  
Địa chỉ: khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).
- 2/ Ông Trần Văn Q – sinh năm 1945 (Vắng mặt)  
3/ Bà Trần Thị H1 – sinh năm 1945 (Vắng mặt)  
4/ Ông Trần Văn S (Vắng mặt)  
5/ Ông Trần Văn N (Vắng mặt)  
6/ Chị Bùi Kiều D (Vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;
- 7/ Chị Trần Cẩm N1 (Vắng mặt)  
8/ Ông Võ Thanh Đ (Vắng mặt)  
9/ Ông Võ Thanh L (Vắng mặt)  
Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau
- 10/ Ông Trần Văn C1 (Lạc) (Vắng mặt)  
11/ Bà Tô Thị N2 (Có mặt).  
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;
- 12/ Bà Phạm Thị T5 (Vắng mặt),  
13/ Anh Võ Vũ B (Vắng mặt),  
14/ Bà Trịnh Mị N3 (Vắng mặt),  
15/ Anh Võ Hoàng N4 (Vắng mặt),  
16/ Chị Võ Cẩm T6 (Vắng mặt)  
17/ Anh Võ Khánh T7 (Vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau
- 18/ Ngân hàng N5 (Xin vắng mặt).  
Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2022 và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của bà T là bà Tô Thị T1 trình bày:

Gia đình bà T với gia đình ông Trần Văn T2 là chỗ quen biết nên vào năm 2006 bà T có nhận chuyển nhượng của ông T2 phần đất có diện tích 650 m<sup>2</sup> (ngang 10 x dài 65m) với giá 30.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất của ông Trần Văn Q (cha ruột của ông T2) và ông Trần Văn T2 đứng tên có tổng diện tích 13.180 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay là “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 09/02/2006 được ký giữa bà Nguyễn Thị T,



ông Tô Văn C với ông Trần Văn T2, Võ Thị T3 Theo đó, phần đất chuyển nhượng có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Tư V

Phía Tây giáp đất ông Tám Q1

Phía Bắc giáp đất ông Tám Q1

Phía Nam giáp sông

Giấy nhượng đất trên chưa công chứng, chứng thực theo quy định, phía bà T đã giao đủ 30.000.000 đồng cho ông T2 và bà T3. Ông T2 và bà T3 giao đất và bà T, ông Cai quản 1 đất từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Khi bà T nhiều lần yêu cầu ông T2 và bà T3 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T thì ông T2 và bà T3 không làm được do giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng N5 để vay tiền, từ đó các bên tranh chấp nên bà T khởi kiện.

Nay bà T1 đại diện bà T yêu cầu ông T2 và bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 09/02/2006 đã ký giữa bà Nguyễn Thị T, ông Tô Văn C với ông Trần Văn T2, Võ Thị T3 chuyển nhượng phần đất có diện tích 650 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau để bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại biên bản làm việc ngày 21/9/2022, bị đơn ông Trần Văn T2 trình bày:*

Theo ông T2 thì nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Q1 tự khai phá và để lại cho ông Q1 canh tác từ trước năm 1975. Khoảng năm 1995 ông Q1 và bà H1 có ủy quyền cho ông T2 kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, sau đó ông T2 giữ giấy và đem thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp huyện T để vay 305.000.000 đồng. Thời điểm sang nhượng đất cho bà T thì giấy chứng nhận đã thế chấp cho Ngân hàng nên không sang tên lại cho bà T được, giữa ông T2 và ông Q1 bà H1 không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Đối với “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 09/02/2006 giữa ông T2 với bà T thì ông T2 thừa nhận có 3 người là ông Q1, bà H1 và ông T2 có ký tên vào hợp đồng sang nhượng này, còn chị T3, anh Trần Văn S và anh Trần Văn N là không có ký tên, do thời điểm đó anh S và anh N đã đi làm thuê ở N. Tuy nhiên ông T2 không có yêu cầu giám định đối với chữ ký chữ viết của ba người này.

Về diện tích sang nhượng (ngang 10m x dài 65m), tứ cận đất, giá sang nhượng đất đúng như nội dung hợp đồng đã thể hiện, có kế cận là ông Trần Văn T8 và Lê Văn R chứng kiến, ông Nguyễn Văn T9 là trưởng ấp ký xác nhận. Thời điểm sang nhượng ông C và bà T có biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông bà vẫn đồng ý mua và thỏa thuận giá sang nhượng là 30.000.000 đồng nhưng ông C và bà T giữ lại 3.000.000

đồng xem như tiền thế chân, sau này khi chuộc giấy chứng nhận rồi sang tên thì ông C và bà T mới trả hết số tiền 3.000.000 đồng này.

Ông T2 thừa nhận và không có ý kiến gì đối với hợp đồng này. Ông xác định đất đã bán cho bà T thì không lấy lại, ông cũng đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông C nhưng do hiện nay giấy chứng nhận đã thế chấp cho Ngân hàng nên không thể tách giấy chứng nhận đối với phần đất mà các bên đã sang nhượng với nhau, vì hiện nay ông T2 và bà T3 cũng gặp khó khăn về kinh tế.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông T2 đồng ý nhưng cần thêm thời gian để kiểm tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên. Nay do ông T2 phải đi làm xa nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông cho đến khi kết thúc vụ án.

*Tại biên bản làm việc ngày 26/7/2022, ông Trần Văn Q và bà Trần Thị H1 trình bày:*

Ông Q và bà H1 thống nhất trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Q tự khai phá và để lại cho ông canh tác từ trước năm 1975. Khoảng năm 1995 ông Q và bà H1 có ủy quyền cho anh T2 kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, sau đó anh T2 giữ và đem thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp huyện T để vay tiền, về số tiền vay cụ thể thì ông bà không biết. Sau này ông bà mới biết ông T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do giấy chứng nhận đã thế chấp cho Ngân hàng nên ông bà và ông T2 không sang tên lại được, giữa ông bà và ông T2 không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Đối với “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 09/02/2006 giữa ông T2 với bà T thì ông thừa nhận ông Q, bà H1 và hai người con trai là anh Trần Văn S và anh Trần Văn N và vợ ông T2 là bà Võ Thị T3 cùng ký tên vào hợp đồng sang nhượng này. Về diện tích sang nhượng ngang 10m x dài 65m, tứ cận đất, giá sang nhượng đất đúng như nội dung hợp đồng đã thể hiện, có kế cận là ông Trần Văn T8 và Lê Văn R chứng kiến, ông Nguyễn Văn T9 là trưởng ấp ký xác nhận. Thời điểm sang nhượng ông C và bà T có biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông bà đồng ý mua và thỏa thuận giá sang nhượng là 30.000.000 đồng nhưng ông C và bà T giữ lại 3.000.000 đồng xem như tiền thế chân, sau này khi chuộc giấy chứng nhận rồi sang tên thì ông C và bà T mới trả hết số tiền 3.000.000 đồng này.

Ông bà thừa nhận và không có ý kiến gì đối với hợp đồng này. Ông bà xác định đất đã bán cho bà T thì không lấy lại, ông bà cũng đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông C nhưng do hiện nay giấy chứng nhận đã thế chấp cho Ngân hàng nên ông bà có yêu cầu bà T hỗ trợ ông T2 thêm 50.000.000 đồng để ông T2 chuộc giấy chứng nhận ra rồi tách giấy chứng nhận đối với phần



đất mà các bên đã sang nhượng với nhau, vì hiện nay ông T2 và bà T3 cũng gặp khó khăn nên đã đi làm thuê ở Đồng Nai.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông bà đồng ý nhưng cần thêm thời gian để kiểm tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai ngày 10/6/2024, Ngân hàng N6 – Chi nhánh huyện T xác định: Căn cứ hồ sơ vay vốn của ông Trần Văn T2 ngày vay 10/10/2022 đến hạn ngày 05/11/2023, số tiền vay: 335.000.000 đồng . Tổng cộng gốc và lãi tính đến ngày 10/6/2024 là 388.100.000 đồng. Trong đó vốn 335.000.000 đồng , tiền lãi 53.100.000 đồng, để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ông T2 và bà T3 có thể chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một giấy chứng nhận quyền sử dụng của phần đất tranh chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu buộc hộ vay trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Trần Văn S, ông Trần Văn N, chị Bùi Kiều D, chị Trần Cẩm N1, ông Võ Thanh Đ, ông Võ Thanh L, ông Trần Văn C1 (Lạc), bà Phạm Thị T5, anh Võ Vũ B, bà Trịnh Mị N3, anh Võ Hoàng N4, chị Võ Cẩm T6, anh Võ Khánh T7 là những người đang quản lý các phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất theo đo đạt thực tế có diện tích 560,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2006 giữa giữa bà Nguyễn Thị T, ông Tô Văn C với ông Trần Văn T2, Võ Thị T3.

Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 3.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp về việc buộc hộ vay thanh toán nợ vay và xử lý tài sản thế chấp.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bị đơn đối với phần diện tích được công nhận nguyên đơn.

Án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 650 m<sup>2</sup> giữa các đương sự. Đây là vụ án dân sự, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn T2, bà Võ Thị T3, ông Tô Văn C, ông Trần Văn Q, bà Trần Thị H1, ông Trần Văn S, ông Trần Văn N, chị Bùi Kiều D, chị Trần Cẩm N1, ông Võ Thanh Đ, ông Võ Thanh L, ông Trần Văn C1 (Lạc), bà Phạm Thị T5, anh Võ Vũ B, bà Trịnh Mị N3, anh Võ Hoàng N4, chị Võ Cẩm T6, anh Võ Khánh T7 và Ngân hàng N5 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng ông T2 và Ngân hàng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với bà Nguyễn Thị T và ông Tô Văn C vắng mặt nhưng có ủy quyền lại cho chị T1 và anh H tham gia tố tụng. Các đương sự khác vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Tô Văn C với ông Trần Văn T2, Võ Thị T3 là thực tế có xảy ra, thể hiện tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 09/02/2006, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 650 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Do ông T2 và bà T3 không đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T và ông C nên phát sinh tranh chấp.

[3] Tại bản Trích đo hiện trạng lập ngày 14/11/2023 của Công ty TNHH P1 thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4-M1 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 560,3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 08 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, được các đương sự thống nhất về kích thước, diện tích và vị trí đất tranh chấp.

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trần Văn Q tặng cho lại anh T2, nằm một phần trong tổng diện tích 13.180 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp ngày 07/8/1999 cấp cho hộ gia đình ông ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Q thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 16. Tại thời điểm chuyển nhượng cho bà T năm 2006 thì ông T2 là người đang quản lý, sử dụng phần đất trên do được ông Q tặng cho, ông Q và bà H1 cũng đồng ý việc chuyển nhượng phần đất này cho bà T và



ông C nên ông T2 có quyền chuyển nhượng đối với phần đất trên.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T1 đại diện cho bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Xét thấy hợp đồng quyền nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông C với ông T2 và bà T3 tuy không có công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng từ thời điểm ký kết. Theo đó, ông T2 và bà T3 đã giao đất cho bà T, bà T đã thanh toán 90% giá trị hợp đồng, đã nhận đất và quản lý đất đến nay đồng thời có đầu tư, cải tạo đất nhiều lần. Do đó, xét thấy yêu cầu công nhận hợp đồng của bà T là có căn cứ.

[6] Đối với số tiền 3.000.000 đồng chưa thanh toán xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, tại phiên tòa bà T1 tự nguyện trả số tiền còn lại 3.000.000 đồng cho ông T2 và bà T3 nên được ghi nhận.

[7] Từ những căn cứ trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T đối với phần đất tranh chấp.

[8] Xét yêu cầu thanh toán nợ vay của Ngân hàng N5 chi nhánh huyện T đối với ông T2 là có cơ sở bởi hồ sơ vay đã đến hạn thanh toán và việc giải quyết vụ án có liên quan đến tài sản thế chấp nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Xét khoản vay là nợ chung của ông T2 và bà T3 nên cần buộc ông T2 và bà T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán nợ gốc và lãi tính đến 10/6/2024 là 388.100.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nên cần hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất đứng tên ông Trần Văn T2 và Trần Văn Q, xét thấy phần diện tích đất bị hủy là không lớn và việc thế chấp các tài sản còn lại cũng đủ đảm bảo đối với khoản vay trên.

[9] Đối với những người khác đang quản lý phần đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, do các đương sự không yêu cầu nên không giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[10] Tại biên bản xem xét thẩm định phần đất tranh chấp và các tài sản có trên phần đất tranh chấp ngày 01/11/2023 và chứng thư định giá của công ty định giá thể hiện phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 560 m<sup>2</sup> có giá trị 321.000.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp không ghi nhận tài sản nào khác.

[11] Đối với chi phí hợp đồng đo đạc, thẩm định đất: Chi phí đo đạc 5.113.800 đồng, chi phí định giá tài sản 8.000.000 đồng, tổng cộng 13.113.800 đồng được bà T1 tạm ứng thanh toán. Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông T2 và bà T3 phải chịu các chi phí trên và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà T đối với số tiền trên là phù hợp theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[12] Các vấn đề khác: Trường hợp ông T2, bà T3 và bà T chậm thanh toán các khoản tiền trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định.

[13] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 122, 407, 408, 468 Bộ luật dân sự, Điều 228 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 mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 560,3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 08 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau giữa bà Nguyễn Thị T, ông Tô Văn C với ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị T3 tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 09/02/2006. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Q được giới hạn bởi các mốc M1M2M3M4. Về vị trí, kích thước, tứ cận phần đất theo Trích đo hiện trạng ngày 14/11/2023 của Công ty TNHH P1, cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp đường bê tông mốc M3M4 dài 10,13m;

Mặt hậu giáp phần đất ông Trần Văn Q đang quản lý mốc M2M1 dài 10 m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Trần Văn C1 đang quản lý mốc M3M2 dài 57,77m;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Trần Văn Q đang quản lý mốc M4M1 dài 55,09 m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Tô Văn C có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông T2 và bà T3 số tiền 3.000.000 đồng.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên.



2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N5 về việc buộc hộ vay thanh toán nợ vay. Buộc ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/6/2024 số tiền là 388.100.000 đồng. Trường hợp ông T2 và bà T3 chậm thanh toán cho Ngân hàng N5 thì phải chịu thêm lãi suất phát sinh theo hợp đồng đã ký.

Duy trì hợp đồng thế chấp số 33743/HĐTC ngày 01/12/2015 đối với phần đất đứng tên ông Võ Phước T10 và bà Võ Thị T3 để ưu tiên thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Duy trì một phần hợp đồng thế chấp số 31937 ngày 11/8/2014 đối với phần đất đứng tên ông Trần Văn T2, Trần Văn Q để ưu tiên thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 31937 ngày 11/8/2014 giữa Ngân hàng với ông Trần Văn T2, bà Võ Thị T3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ địa chính số 16, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau với diện tích 560,3 m<sup>2</sup> được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T. Phần còn lại không bị hủy được tiếp tục duy trì để ưu tiên thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và thẩm định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị T3 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 13.113.800 đồng.

4. Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà T, ông T2, bà T3 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng các đương sự có nghĩa vụ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí do là người cao tuổi. Ngày 05/7/2022 bà T đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015094 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Ông T2 và bà T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng và án có giá ngạch đối với khoản vay là 19.405.000 đồng. Tổng cộng 19.705.000 đồng.

Ngân hàng N5 không phải chịu án phí. Ngày 12/9/2022 Ngân hàng đã dự nộp 8.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015190 được nhận lại.

6. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Huỳnh Phạm Lan Chi**