

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2024/DS-ST
Ngày 25-9-2024
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 Lê Thị Bảo Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Phi Hùng

Ông Hồ Quốc Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phượng Kiều là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2023/TLST – DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 291/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Trương Văn T**, sinh năm 1963, vắng mặt

2. Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1966, vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.**

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Kim Chan Đa R**, sinh năm 1987. Địa chỉ: **Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.** Là người đại diện theo uỷ quyền, hợp đồng uỷ quyền ngày 13/3/2023, có mặt

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Tấn V**, vắng mặt

2. Bà **Lý Thị X**, vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Hà T1**, vắng mặt

2. Bà Ngô Thị X1, vắng mặt
3. Anh Phạm Bá T2, sinh năm 1986 (con ông T1, bà X1), vắng mặt
4. Chị Phạm Cẩm T3, sinh năm 1983 (con ông T1, bà X1), vắng mặt
5. Anh Phạm Bá D, sinh năm 1990 (con ông T1, bà X1), vắng mặt
6. Anh Phạm Bá Đ1, sinh năm 1993 (con ông T1, bà X1), vắng mặt
7. Chị Phạm Cẩm T4, sinh năm 1996 (con ông T1, bà X1), vắng mặt
8. Anh Phạm Chí Đ2, sinh năm 1998 (con ông T1, bà X1), vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Huỳnh Văn T5, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

10. Ngân hàng N

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Anh C – Phó Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh T7, là người đại diện theo uỷ quyền, quyết định Uỷ quyền số 16 ngày 19/3/2020, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 11/4/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà ông ông Trương Văn T, bà Trần Thị Đ, ông Kim Chan Đa R trình bày:

Vào năm 2000, ông T, bà Đ có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Lý Thị X phần đất diện tích 2,8 công tầm lớn (khoảng 3.628,8m²) tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 14,5 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập giấy tay sang nhượng đất ngày 15/01/2000. Ông T, bà Đ đã trả vàng xong và ông V, bà X đã giao đất cho ông T, bà Đ sử dụng từ năm 2000 cho đến nay.

Phần đất này có nguồn gốc là do ông V, bà X nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Hà T1, bà Ngô Thị X1. Nhận chuyển nhượng cũng năm 2000, diện tích cũng là 2,8 công tầm lớn. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông V, bà X1 chuyển nhượng lại cho ông T, bà Đ.

Khi ông T, bà Đ yêu cầu ông V, bà X1 chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông V, bà X1 mới cho biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất còn đang đứng tên ông T1, bà X1 và đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện T nên không chuyển tên quyền sử dụng được.

Từ đó cho đến nay, ông T, bà Đ nhiều lần yêu cầu ông T1, bà X1, ông V, bà X1 làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà nhưng ông T1, bà X1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất có diện tích 3.726m². Quá trình sử dụng đất ông T, bà Đ có đôi đường nước diện tích theo đo đạc thực tế là 117,6m² (ngang 1,12m, dài 98,6m) giáp ranh với đất ông T1, bà X1, để lấy phần đất diện tích 01 công tầm lớn của ông Huỳnh Văn T5. Sau đó, ông T5 chuyển nhượng đường nước lại cho anh T2 (con ông T1, bà X1). Hiện anh T2 đang sử dụng. Vì

anh T2 chưa chuyển tên quyền sử dụng phần đất 01 công tầm lớn mà ông T5 đòi cho ông bà nêu trên nên ông bà không đồng ý việc anh T5 sử dụng phần đường nước nằm trong diện tích đất tranh chấp.

Nay, ông T, bà Đ yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông V, bà X1, phần đất có diện tích 3.726m² tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

* Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2023, ông Nguyễn Tấn V trình bày:

Ông V thừa nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông T, bà Đ 24 năm nay với giá 14,5 chỉ vàng 24K. Từ đó đến nay ông T, bà Đ sử dụng đất, các tài sản trên đất là do nguyên đơn đầu tư. Phần đất này có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của ông T1, bà X1 vào năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng là ông chuyển nhượng lại ngay cho ông T, bà Đ. Ông T1, bà X1 nợ vàng của ông nên chuyển nhượng đất trừ nợ. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm giấy chứng nhận được do lúc đó ông T1, bà X1 nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Tại vụ án này, ông yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp giữa ông với ông T1, bà X1. Yêu cầu Toà án xem xét cho ông T, bà Đ được sử dụng phần đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2023, ông Phạm Hà T1, bà Ngô Thị X1 trình bày:

Trước đây vợ chồng ông bà có thiếu nợ vàng của ông V. Đến năm 2000, các bên chốt nợ lại tổng cộng vốn, lãi trên 20 chỉ vàng 24K. Do không có vàng trả nên ông bà chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông V để trừ nợ. Sau khi vừa nhận chuyển nhượng đất, ông V chuyển nhượng lại phần đất cho ông T, bà Đ. Ông T, bà Đ sử dụng phần đất từ năm 2000 cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N. Cho đến hiện tại ông bà vẫn đang thế chấp. Nên không thể chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ được.

Ngoài ra, ông bà xác định trong phần đất đang tranh chấp có một phần diện tích đường nước chiều ngang 1,2m, dài hết đất (phần giáp ranh với đất của ông bà) hiện anh T2 là con của ông bà đang sử dụng. Lý do anh T2 sử dụng là do ông T, bà Đ đòi phần này để lấy 01 công đất của ông T5. Sau đó, ông T5 chuyển nhượng lại đường nước này cho anh T2. Cho nên ông bà yêu cầu trừ đi phần diện tích đường nước này trong 2,8 công tầm lớn mà ông bà chuyển nhượng cho ông V.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên trình bày nêu trên và có rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.

Cụ thể: Ông T, bà Đ chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.608,4m² giữa ông bà với ông V, bà X1. Đối với phần diện tích đường nước anh T2 đang sử dụng diện tích 117,6m², do ông bà đòi đất với ông T5, sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho anh T2 thì ông T, bà Đ rút lại,

không yêu cầu giải quyết tại vụ án này. Sau này, nếu cần thiết, ông bà sẽ khởi kiện tại vụ án khác.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2000 giữa ông T, bà Đ với ông V, bà X1 đối với phần đất diện tích 3.608,4m² tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất diện tích 117,6m².

Duy trì hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa ông T1, bà X1 với Ngân hàng N.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trương Văn T, bà Trần Thị Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Nguyễn Tấn V, bà Lý Thị X. Phần đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông V, bà Ngô Thị X1, ông T1, bà Lý Thị X, anh T2, chị T3, anh D, anh Bá Đ1, chị T4, anh Chí Đ2, ông T5 vắng mặt không có lý do. Đại diện Ngân hàng N có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty TNHH T8 tại Cà Mau thì phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau:

Mặt tiền giáp hậu đất ông T, bà Đ sử dụng (cát nhà ở) không tranh chấp, đất ông T1, bà X mốc M1-M4 dài 39,83m (37,02m+1,69m+1,12m, giới hạn bởi mốc M4-M3-M2-M1); Mặt hậu giáp phần đất (vuông) ông T, bà Đ sử dụng không tranh chấp M3'-M5 dài 36,87m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông T1, bà X sử dụng không tranh chấp mốc M3-M5 dài 101,41m (1,69m+1,12m+98,6m, giới hạn bởi mốc M3-M2-M1-M5); cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất bà Đỗ Thị T6 mốc M3-M4 dài 99,16m, diện tích 3.726m².

Trong đó, phần nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp hậu đất ông T, bà Đ đang sử dụng mốc M4-M3 dài 37,02m; Mặt hậu giáp đất ông T, bà Đ sử dụng mốc M3'-m4' dài 35,6m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đường nước

anh T2 đang sử dụng, đất ông T1, bà X mốc M3-M4' dài 100,29m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất bà Đỗ Thị T6 mốc M4-M3' dài 99,16m, diện tích 3.608,4m².

Phần mương, hiện anh T2 sử dụng, nguyên đơn có yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện, có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất ông T1, bà X mốc M1-M2 dài 1,12m; Mặt hậu giáp đất ông T, bà Đ mốc M4'-M5 dài 1,27m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông T1, bà X mốc M1-M5 dài 98,6m; cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất tranh chấp còn lại mốc M2-M4' dài 98,6m, diện tích 117,6m².

Đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện:

Các đương sự tại vụ án đều thừa nhận năm 2000, ông T1, bà Ngô Thị X1 chuyển nhượng cho ông V, bà Lý Thị X phần đất tranh chấp, diện tích khoảng 2,8 công tằm lớn tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V chuyển nhượng lại phần đất cho ông T, bà Đ. Các đương sự đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm nghĩa vụ thanh toán vàng và giao đất. Ông T, bà Đ sử dụng đất ổn định từ năm 2000 cho đến nay.

Tuy nhiên, ông T1, bà X xác định tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho đến hiện tại thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N chi nhánh huyện T nên không thể chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ được.

Xét thấy, theo trình bày của các đương sự thì tại thời điểm ông T1, bà Ngô Thị X1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà Lý Thị X thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng. Tuy nhiên, theo các tài liệu thu thập được thì chưa có cơ sở để xác định vấn đề này. Vì hồ sơ Ngân hàng cung cấp thì ông T1, bà X ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vào năm 2012.

Ông T1, bà X tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà X. Các bên đã thực hiện xong việc thanh toán vàng và giao đất nên ông V, bà X có quyền chuyển nhượng lại quyền sử dụng phần đất cho ông T, bà Đ.

Khi ông V, bà X chuyển nhượng lại phần đất cho ông T, bà Đ thì có lập giấy tay chứ không lập hợp đồng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông T, bà Đ đã thanh toán vàng cho ông V, bà X và ông V, bà X đã giao đất cho ông T, bà Đ sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Như vậy, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng không bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức vì các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trực tiếp sử dụng đất cho đến nay, không ai phát sinh tranh chấp với ông T, bà Đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông V, bà Lý Thị X, ông T1, bà Ngô Thị X1 đều đồng ý cho ông T, bà Đ sử dụng đất nhưng vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên không chuyển tên quyền sử dụng được. Ông T1, bà X1 cũng thống nhất khi

nào thanh toán nợ cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển tên cho ông T, bà Đ.

Xét, chưa đủ cơ sở chứng minh tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất có thể chấp Ngân hàng không. Đồng thời, theo hồ sơ Ngân hàng cung cấp thì ông T1, bà X1 đang thế chấp phần đất theo hợp đồng thế chấp ngày 03/7/2012. Hợp đồng này đang có hiệu lực (tại thời điểm ký kết hợp đồng này thì hợp đồng thế chấp trước đây (nếu có) đã không còn hiệu lực). Giả sử, tại thời điểm ông T1, bà Ngô Thị X1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà Lý Thị X, ông T1 có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng phần đất, tuy nhiên, ý chí của các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất kéo dài liên tục từ năm 2000 cho đến nay. Do đó, vẫn có thể xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng kể từ thời điểm kết thúc hợp đồng thế chấp lần đầu đến trước thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp lần sau. Căn cứ vào thời gian ký kết hợp đồng thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trước thời điểm đương sự ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Mặt khác, tại thời điểm Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp vào năm 2012 không thực hiện việc thẩm định tài sản để xác định ai là người đang sử dụng đất nên không phát hiện ra việc có một phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà X đang do ông T, bà Đ sử dụng, việc này là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho hộ gia đình ông T1, bà X nên việc chỉ có ông T1, bà X ký kết hợp đồng thế chấp cũng là chưa phù hợp. Ông T, bà Đ sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 2000 cho đến nay, đã đầu tư tài sản trên đất, có nhu cầu sử dụng phần đất. Phía ông V, bà Lý Thị X, ông T1, bà Ngô Thị X1 đều thống nhất để cho ông T, bà Đ sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ với ông V, bà X1 đối với phần đất tranh chấp tại vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đường nước diện tích 117,6m². Phần đất này hiện anh Phạm Bá T2 đang sử dụng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ với ông V, bà X1 đối với phần đất này. Ông T, bà Đ có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Từ đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ với ông V, bà X1 đối với phần đất diện tích 3.608,4m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[5] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông Phạm Hà T1, bà Ngô Thị X1 thanh toán nợ vay và xử lý tài sản thế chấp:

Theo hồ sơ Ngân hàng cung cấp thì ngày 13/6/2023, ông T1, bà X1 có ký hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng, số tiền vay là 144.000.000 đồng. Hạn thanh toán là ngày 10/6/2024. Tính đến ngày 14/3/2024, ông T1, bà X1 còn nợ Ngân hàng 153.000.000 đồng (vốn là 144.000.000 đồng, lãi là 9.000.000 đồng). Để

đảm bảo khoản vay trên, ông T1, bà X1 có thể chấp quyền sử dụng đất số N 620036 cấp ngày 05/6/1999 tên Phạm Hà T1, Ngô Thị X1, diện tích 13.310m². Nay Ngân hàng yêu cầu, nếu quá trình xét xử có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản thế chấp để đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu hộ vay thanh toán toàn bộ nợ. Nếu không thanh toán nợ, yêu cầu xử lý theo pháp luật hiện hành.

Xét thấy, giữa ông T1, bà X1 và Ngân hàng N chi nhánh huyện T có ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [4], khi ông T1 ký hợp đồng thế chấp ngày 03/7/2012 thì ông T, bà Đ đang là người trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất thế chấp (tức là phần đang tranh chấp tại vụ án) là chưa phù hợp. Tại vụ án này, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ với ông V, bà X1 đối với phần đất diện tích 3.608,4m². Do đó, Hội đồng xét xử huỷ một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T1, bà X1 đối với phần diện tích đất này. Do việc huỷ một phần hợp đồng thế chấp đã ảnh hưởng đến tài sản thế chấp nên cần buộc ông T1, bà X1 thanh toán nợ cho Ngân hàng số tiền 153.000.000 đồng (tính đến hết ngày 14/3/2024) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/3/2024 theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích đất còn lại là 9.701,6m² để đảm bảo thanh toán nợ.

[6] Các vấn đề khác:

- Về thành quả lao động trên đất: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thành quả lao động trên đất là của nguyên đơn đầu tư nên không xem xét giải quyết về thành quả lao động cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bao gồm: Chi phí đo đạc số tiền 6.003.000 đồng, chi phí định giá số tiền 5.000.000 đồng, chi phí sao lục hồ sơ số tiền 150.000 đồng. Tổng cộng là 12.153.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đ tự nguyện chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Ngân hàng chịu án phí đối với việc huỷ một phần hợp đồng thế chấp.

+ Ông T1, bà X1 chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán nợ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 136, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 117, 122, 123, 129, 407, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai

năm 2013; Điều 147, 156, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 ông **Trương Văn T**, bà **Trần Thị Đ** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trương Văn T**, bà **Trần Thị Đ** với ông **Nguyễn Tấn V**, bà **Lý Thị X** đối với phần đất diện tích 3.608,4m², tọa lạc tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau**. Có tứ cận: Mặt tiền giáp hậu đất ông **T**, bà **Đ** đang sử dụng mốc M4-M3 dài 37,02m; Mặt hậu giáp đất ông **T**, bà **Đ** sử dụng mốc M3'-m4' dài 35,6m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đường nước anh **T2** đang sử dụng, đất ông **T1**, bà **X** mốc M3-M4' dài 100,29m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất bà **Đỗ Thị T6** mốc M4-M3' dài 99,16m.

Ông **T**, bà **Đ** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh **Công ty TNHH T8** tại Cà Mau).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông ông **Trương Văn T**, bà **Trần Thị Đ** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông ông **Nguyễn Tấn V**, bà **Lý Thị X** đối với phần đất diện tích 117,6m², tọa lạc tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng N**

3.1. Buộc ông **Phạm Hà T1**, bà **Ngô Thị X1** thanh toán cho **Ngân hàng N** số tiền nợ tính đến hết ngày 14/3/2024 là 153.000.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/3/2024 theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202302255/HĐTD ngày 13/6/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ.

3.2. Huỷ một phần hợp đồng thế chấp số 22633/HĐTC ngày 03/7/2012 giữa ông **Phạm Hà T1** với **Ngân hàng N** đối với phần đất diện tích 3.608,4m², tọa lạc tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

3.3. Tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp số 22633/HĐTC ngày 03/7/2012 giữa ông **Phạm Hà T1** với **Ngân hàng N** đối với phần đất diện tích 9.701,6m², tọa lạc tại **ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau** để đảm bảo thanh toán khoản nợ của ông **T1**, bà **X1** tại Ngân hàng.

4. Các vấn đề khác:

4.1. Về chi phí tố tụng: Ông **T**, bà **Đ** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 12.153.000 đồng (Mười hai triệu một trăm năm mươi ba nghìn đồng, đã nộp xong).

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đ tự nguyện chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 26/5/2023, bà Đ có nộp tạm ứng án phí số tiền 907.000 đồng (Chín trăm lẻ bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003643 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Bình được đối trừ, bà Đ được nhận lại 607.000 đồng (Sáu trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Ngân hàng N phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 22/4/2024, Ngân hàng có nộp tạm ứng án phí số tiền 3.825.000 đồng (Ba triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016152 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Bình được đối trừ, Ngân hàng được nhận lại 3.525.000 đồng (Ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Phạm Hà T1, bà Ngô Thị X1 phải chịu án phí số tiền 7.650.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

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 Điều 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 đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKS huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Bảo Trâm