

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 40/2019/DS-ST
Ngày: 02/10/2019
*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và hợp đồng vay tài sản”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Lâm Thị Tám

Ông Lê Minh Trí

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Văn Đăng – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 09 và ngày 02 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2018/TLST-DS, ngày 28 tháng 3 năm 2018 về việc: *“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2017/QĐXX-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị N, sinh năm 1963 và ông Lê Minh C, sinh năm 1960.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh C: Bà Phan Thị N (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2018) (bà N có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

2. *Bị đơn:* - Bà Trần Thị L, sinh năm 1937 (Trần Thị Mỹ L).

- Ông Lê Minh B, sinh năm 1957

Người đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ L: Ông Lê Minh B, sinh năm 1935. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2018) (ông B có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hoà N, xã Hòa T, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng. Người đại diện theo ủy quyền ông Danh Hoàng T. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 07 ấp Khu 3, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

+ Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Minh D, xã Hòa T, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Minh C và bà Phan Thị N đều trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của mẹ chồng của bà là Trần Thị Mỹ L, năm 1991 bà L cho vợ chồng bà N 02 công đất ruộng tầm cây là 2.600m², năm 1992 thì bà nhận chuyển nhượng thêm của em chồng tên Lê Thị Mỹ H 01 công đất nữa là tổng cộng 03 công đất diện tích 3.900m² tọa lạc thửa 161, tờ bản đồ số 09 ấp Hòa Nhờ A, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho bà L đứng tên vào năm 1992. Năm 2017 thì do ông C bị bệnh bà N tính chuyển nhượng 03 công đất này cho người khác nhưng bà L không đồng ý làm thủ tục sang tên cho người mua đất đồng thời bà L kêu mấy người em chồng đòi bà trả lại phần đất nền nhà và 01 công đất trước đây bà đã nhận chuyển nhượng của em chồng là bà H. Vì vậy bà N và ông C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.300m² tại thửa 161 giữa vợ chồng ông C và bà H là hợp pháp. Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng hợp pháp 01 phần đất nền nhà ngang 11m, dài 37m mà nguyên đơn đang sử dụng.

Đến ngày 18/4/2018 thì bà N và ông C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận việc tặng cho giữa vợ chồng ông C và bà L là hợp pháp đối với 02 công đất là 2.600m² đất ruộng tại thửa 161, tờ bản đồ số 09, ấp Hòa Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời yêu cầu bà L phải giao giấy chứng nhận QSDĐ để bà làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận hợp đồng tặng cho là hợp pháp đối với phần đất 01 công mà trước đây nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bà H và 02 công bà L đã cho nguyên đơn theo số đo thực tế là tổng cộng là 3.003m² tại thửa 161, tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp Hòa Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên. Riêng đối với phần đất nền nhà ngang 11m, dài 37 do bà L đồng ý cho vợ chồng bà ở đến hết đời nên nguyên đơn rút lại không yêu cầu tòa án giải quyết nữa.

- Bị đơn ông Lê Minh B trình bày ý kiến:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp và nội dung sự việc đúng như ông C và bà N đã trình bày. Nay ông C, bà N yêu cầu tách bộ sang tên cho ông C, bà N được đứng tên quyền sử dụng diện tích theo số đo thực tế là 3.003m² đất tại thửa 161, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Hòa Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên thì ông cũng thống nhất nhưng do hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ ông B đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh Ph để vay tiền nên khi nào ông B trả tiền xong cho Ngân hàng thì bà L mới thống nhất tách bộ sang tên cho ông C, bà N 03 công tầm nhỏ, theo số đo đạc mà địa chính xã và Tòa án xuống thẩm

định diện tích là 3.003 m². Riêng phần đất nền nhà bà N đang ở bà L sẽ cho gia đình bà N sử dụng đất khi chồng bà L là ông C qua đời thì bà L mới lấy lại.

Đối với số nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng thì ông B thống nhất hiện nay còn nợ Ngân hàng số tiền 58.000.000 đồng vốn và tiền lãi 1.949.222đ chưa thanh toán. Nay ông bốn cũng thống nhất hoàn trả đủ số nợ trên cho Ngân hàng nhưng hiện tại ông B chưa có khả năng nên chưa thanh toán theo yêu cầu của Ngân hàng được.

- Đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng ông Danh Hoàng T trình bày:

Nguyên vào ngày 16/3/2017 ông Lê Minh B có ký hợp đồng tín dụng số 7608LAV2017 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú để vay số tiền vốn là 60.000.000 đồng, mục đích vay: nuôi tôm bán thâm canh, lãi suất 10%/năm, lãi suất quá hạn 15%/năm. Hạn trả 15/3/2022. Dư nợ tạm tính đến ngày 10/5/2019 là: 58.000.000 đồng. Lãi trong hạn 6.624.000 đồng. Từ khi vay thì ông B chỉ trả cho Ngân hàng được 2.000.000đ vốn.

Khi vay ông B không thể chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng mà chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 233079, sổ vào sổ 000079, được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 24/9/1992 do bà Trần Thị L đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích 11.574 m² (trong đó đất LNK 2.509.0 m² và đất Mùa 9.065 m²) Tọa lạc tại ấp Hòa Nhờ A, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cho Ngân hàng giữ.

Nay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên giải quyết buộc ông Lê Minh B hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vốn là 58.000.000đ và lãi tính đến ngày 02/10/2019 là 1.949.444đ, tổng hai khoản là 59.949.444 đồng thì Ngân hàng sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B, bà L.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 6/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H trình bày: Vào năm 1992 thì mẹ của bà là Trần Thị Mỹ L có cho bà 01 công đất ruộng tọa lạc thửa 161, tờ bản đồ số 9, ấp Hòa Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nhưng chưa tách bộ sang tên cho bà sau đó bà đã chuyển nhượng phần đất này cho anh ruột bà là ông Lê Minh C với giá 400kg lúa và ông C sử dụng từ đó tới nay. Nay bà H cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được sử dụng hợp pháp diện tích 3.003m² trong này có 01 công đất của bà đã chuyển nhượng cho ông C, bà sẽ yêu cầu bà L tách bộ sang tên cho ông C phần đất này sau khi ông Bốn trả nợ cho Ngân hàng xong.

- Tại phiên Tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ diện tích 3.003m² giữa ông C, bà N và bà L, bà H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh Phú, buộc ông B phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi là 59.949.444đ, đồng thời Ngân hàng phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Bốn 01 giấy chứng nhận QSDĐ số B 233079 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho bà Trần Thị L vào ngày 24/9/1992 hiện Ngân hàng đang giữ. Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong

quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] - **Về thủ tục tố tụng:** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh Phú có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy áp dụng điểm d, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 1 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh Phú.

[2] **Về nội dung:**

** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSDĐ theo số đo thực tế là 3.003m² tọa lạc thửa 161, tờ bản đồ số 09, ấp Hòa Nhò, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục tách bộ sang tên cho nguyên đơn phần đất trên theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[3] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa 161, bản đồ số 09, tọa lạc ấp Hoà Nhò, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, có số đo thực tế có diện tích là 3.003m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Ngô Minh L có số đo 143m.
- Hướng tây giáp phần đất của ông Trần Văn H có số đo 143m .
- Hướng nam giáp đất ông Ngô Minh L có số đo 21m.
- Hướng bắc giáp với phần đất còn lại của thửa 161 có số đo 21m.

Hiện trạng trên đất: Hiện nay phần đất này đã được cải tạo thành ao nuôi tôm.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 1991 bà Trần Thị Mỹ L là mẹ của ông Lê Minh C có cho vợ chồng ông C, bà N phần đất 02 công đất ruộng là 2.000m², sau đó vào năm 1992 ông C nhận chuyển nhượng của em gái ông C là bà Lê Thị Mỹ H 01 công đất 1.000m² nữa tổng cộng là 03 công bằng 3.000m², phần đất của bà H chuyển nhượng cho ông C là đất của bà L cho bà H và bà H chuyển nhượng cho ông C, toàn bộ diện tích này còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do bà L đứng tên nhưng vợ chồng ông C và bà N đã sử dụng từ đó đến nay. Nay ông C và bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng 01 công đất ruộng giữa ông C, bà N và bà H là hợp pháp đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho phần đất 2.000m² mà bà L đã cho vợ chồng bà N sử dụng từ năm 1991, yêu cầu bà L giao giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng bà đi làm thủ tục sang tên theo quy định. Trong quá trình giải quyết thì ông C và bà L thống nhất chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSDĐ tổng diện tích ông bà đang sử dụng theo số đo thực tế là 3.003m². Phía ông B đại diện cho bà L cũng thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho như ông C trình

bày và thống nhất sẽ tách bộ sang tên cho vợ chồng ông C diện tích 3.003m², tuy nhiên do hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ của bà L đang do Ngân hàng quản lý vì vậy khi nào có tiền trả nợ cho Ngân hàng xong thì sẽ tách bộ sang tên cho ông C, bà N phần đất 3.003m² đất nêu trên.

[5] HĐXX xét thấy: Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và ông C, bà N diện tích 01 công đất ruộng, phần đất này là của bà L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà L đã cho bà H và bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà N với giá 400kg lúa vào năm 1992, phía bà H cũng thừa nhận việc chuyển nhượng này. Tuy nhiên việc chuyển nhượng chỉ hợp đồng miệng với nhau không làm giấy tờ, chưa tách bộ sang tên theo quy định, nguyên đơn cũng đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận việc chuyển nhượng này, bị đơn cũng thống nhất sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong sẽ làm thủ tục tách bộ sang tên cho nguyên đơn. Vì vậy cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và ông C, bà N đối với 01 công đất ruộng nêu trên là hợp pháp.

[6] Đối với hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà L và ông C, bà N thì thấy: Vào năm 1991 bà L có cho con là ông C 02 công đất ruộng, việc tặng cho chỉ nói miệng, không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông C đã sử dụng từ đó đến nay. Phía bị đơn do ông B đại diện cũng thừa nhận bà L có cho ông C phần đất trên như ông C trình bày nhưng chưa tách bộ sang tên cho ông C mà còn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ do bà L đứng tên. Tại phiên tòa bị đơn cũng thống nhất sẽ làm thủ tục sang tên cho ông C sau khi trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận QSDĐ về. Vì vậy cần ghi nhận sự tự nguyện về việc tặng cho QSDĐ giữa các đương sự và công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà L và ông C đối với diện tích đất 02 công đất ruộng nêu trên là hợp pháp, tuy nhiên bị đơn cho rằng hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ của bà L hiện Ngân hàng đang giữ nên không làm thủ tục tách bộ được vì vậy cần buộc bị đơn phải làm thủ tục tách bộ sang tên cho nguyên đơn theo quy định sau khi Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C, bà N, công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà L và ông Ch, bà N là hợp pháp, ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự về việc bị đơn thống nhất làm thủ tục tách bộ sang tên cho nguyên đơn được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đã chuyển nhượng và tặng cho tổng cộng là 3.00,3m² tại thửa số 161, tờ bản đồ số 9 toạ lạc ấp Hoà Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng sau khi Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn.

[7]* Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh B phải hoàn trả số nợ cho Ngân hàng vốn và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng số tiền là 59.917.222đ Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 16/3/2017 ông Lê Minh B có ký hợp đồng tín dụng số 7608LAV2017 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú để vay số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, lãi suất quá hạn 15%/năm, phương thức trả dần mỗi tháng trả một lần số tiền là 1.000.000đ vốn.

Sau khi vay ông B không thực hiện đúng hợp đồng mà chỉ trả cho Ngân hàng được số tiền 2.000.000đ vốn. Khi vay ông B không thể chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng mà chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 233079, được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 24/9/1992 do bà Trần Thị L đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích 11.574 m² Tọa lạc tại ấp Hòa Nhờ A, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cho Ngân hàng giữ. Nay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú yêu cầu ông B hoàn trả số tiền vốn là 58.000.000đ, lãi là 1.949.444đ, tổng cộng hai khoản là 59.949.444đ. Tại phiên tòa ông B cũng thừa nhận hiện nay còn nợ Ngân hàng số tiền vốn lãi là 59.949.444đ chưa thanh toán nhưng do hiện nay gia đình gặp khó khăn nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Xét thấy bị đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm hợp đồng, là có lỗi. Căn cứ điểm a, Điều 6 hợp đồng tín dụng số 7608LAV201700257/HĐTD, ngày 16/3/2017 và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng thì Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. Vì vậy Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh B trả số tiền 59.949.444đ (*Trong đó số nợ gốc là 58.000.000đ, tiền lãi trong hạn đến ngày 02/10/2019 là 1.949.444đ*). Và lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 7608LAV201700257/HĐTD, ngày 16/3/2017 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ chấp nhận.

[8] - Xét yêu cầu Tòa án xử lý tài sản để thu hồi nợ của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú HĐXX xét thấy: Khi giao dịch về hình thức bảo đảm tiền vay thì phía Ngân hàng cho vay không bảo đảm bằng tài sản theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP, ngày 9/5/2015, phía Ngân hàng chỉ giữ giấy chứng nhận QSDĐ số B 233079 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho bà Trần Thị L ngày 24/9/1992, số vào sổ 000079, diện tích 11.574m². Chưa thực hiện các thủ tục của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật như không đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định. Vì vậy cần xem ông B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng giữ để làm tin chứ không phải là các bên đã hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, do đó khi xảy ra tranh chấp cần xử buộc ông B phải hoàn trả số nợ vốn và số lãi cho Ngân hàng, không xử lý tài sản thế chấp như đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà hình thức hợp đồng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đồng thời với việc buộc ông B hoàn trả số nợ trên thì phía Ngân hàng cũng phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L mà hiện Ngân hàng đang giữ.

[9] Từ những phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú, buộc ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú số tiền vốn số tiền vốn lãi tổng cộng là 59.949.444đ (*Trong đó số nợ gốc là 58.000.000đ, tiền lãi trong hạn đến ngày 2/10/2019 là 1.949.444đ*) là có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà L và ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận QSDĐ số B 233079 do UBND huyện Mỹ

Xuân cấp cho bà Trần Thị L ngày 24/9/1992, sổ vào sổ 000079 sau khi ông Bốn đã thực hiện xong việc thanh toán nợ.

[10] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Mỹ H và ông Lê Minh C, bà Phan Thị N, hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị L và Lê Minh C, bà Phan Thị N là hợp pháp đối với phần đất đã chuyển nhượng và tặng cho có tổng diện tích là 3.003m², tại thửa 161, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp Hoà Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Buộc ông B phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng số tiền vốn và lãi là 59.949.444đ. Buộc Ngân hàng phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Bốn và bà L 01 giấy chứng nhận QSDĐ của bà L mà Ngân hàng đang quản lý. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng hợp pháp 01 căn nhà gắn liền với phần đất thổ cư có chiều ngang là 11m, dài 37m. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử còn vi phạm Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự sẽ được khắc phục trong thời gian tới.

[11] - Về án phí: Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì bà L, ông B phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì bà L và ông B là người cao tuổi, do đó các đương sự này thuộc trường hợp được miễn tiền án phí, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hiền phải chịu 300.000đ án phí. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí theo quy định.

[12] Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh Phú được chấp nhận nên các bị đơn bà L và ông B phải chịu chi phí thẩm định là 1.400.000đ. Do nguyên đơn và người liên quan Ngân hàng đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định nên các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn và người liên quan số tiền chi phí thẩm định nêu trên.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 4 Điều 147; khoản 3 Điều 200; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, 722, Điều 724, Điều 725, Điều 726 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C và bà Phan Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị Mỹ H và ông Lê Minh C, bà Phan Thị N, công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trần Thị Mỹ L và ông Lê Minh C, bà Phan Thị N, có tổng diện tích là 3.003m^2 tại thửa 161, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp Hoà Nhờ A, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Mỹ H và ông Lê Minh C, bà Phan Thị N, công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị L và Lê Minh C, bà Phan Thị N là hợp pháp đối với phần đất đã chuyển nhượng và tặng cho có tổng diện tích là 3.003m^2 , tại thửa 161, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp Hoà Nhờ A, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Ngô Minh L có số đo 143 m.
- Hướng tây giáp đất ông Trần Văn H có số đo 143 m.
- Hướng nam giáp đất ông Ngô Minh L có số đo 121 m.
- Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa 161 có đo 21m.

+ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự về việc bà Trần Thị L, bà Lê Thị Mỹ H, ông Lê Minh B thống nhất làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông Lê Minh C và bà Phan Thị N được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 3.003m^2 đất từ hai hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ nêu trên sau khi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh Phú trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn bà N, ông C được quyền sử dụng hợp pháp 01 căn nhà gắn liền với phần đất thổ cư có chiều ngang là 11m, dài 37m, tọa lạc ấp Hoà Nhờ, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2/ Buộc ông Lê Minh B phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng số tiền vốn và lãi là 59.949.444đ (Trong này vốn là 58.000.000đ, lãi là 1.949.444đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn ông Lê Minh B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 7608LAV201700257/HĐTD, ngày 16/3/2017 cho đến khi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3/ Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Minh B 01 giấy chứng nhận QSDĐ số B 233079 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho bà Trần Thị L ngày 24/9/1992, số vào sổ 000079, diện tích 11.574m^2 mà hiện nay Ngân hàng đang quản lý.

4/ An phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông C, bà N không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo biên lai thu số 0002453, ngày 24/4/2018 và

theo biên lai thu số 0002409, ngày 28/3/2018 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn bà Trần Thị L và ông Lê Minh B được miễn không phải chịu án phí.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.588.000đ theo biên lai thu số 0005404, ngày 24/01/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3/Về chi phí định giá tài sản: Các bị đơn bà L và ông B phải liên đới chịu chi phí thẩm định là 1.400.000đ. Do nguyên đơn bà N, ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh Phú đã nộp tạm ứng đủ số tiền chi phí thẩm định nên các bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn số tiền 700.000đ và trả lại cho Ngân hàng và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh Phú. Sóc Trăng số tiền 700.000đ số tiền chi phí thẩm định nêu trên.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời gian kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện MX;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị Dương Hải

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 00 phút, ngày 08 tháng 11 năm 2018.

Tại: Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Thị Tám;
2. Ông Lê Minh Trí.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số : 88/2016/TLST-HNGĐ, ngày 10 tháng 10 năm 2016 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Giác, sinh năm 1935 (chết năm 2017)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà La Ngọc Yển, sinh năm 1960. (có mặt).

Địa chỉ: Số 291 ấp Cỏ Cò, xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Hùng, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: ngụ ấp Cỏ Cò, xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

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

- 1/ Bà La Ánh Vàng, sinh năm 1967 (vắng mặt)
- 2/ Bà La Ngọc Nữ, sinh năm 1956 (vắng mặt)
- 3/ Ông La Hoàng Sơn, sinh năm 1953 (vắng mặt)
- 4/ Ông La Việt Hùng, sinh năm 1969 (vắng mặt)
- 5/ Bà La Ngọc Yển, sinh năm 1960.
- 6/ Ông Nguyễn Ngọc Anh, sinh năm 1956 (có mặt).
- 7/ Bà Chu Phương Thúy, sinh năm 1960. (có mặt)

8/ Bà Phan Thị Mỹ Hạnh, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ ấp Cổ Cò, xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Bà La Ánh Vàng, sinh năm 1967

2/ Bà La Ngọc Nữ, sinh năm 1956

3/ Ông La Hoàng Sơn, sinh năm 1953

4/ Ông La Việt Hùng, sinh năm 1969

5/ Bà La Ngọc Yến, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Cùng ngụ ấp Cổ Cò, xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Sau khi thảo luận, HĐXX biểu quyết 3/3 thống nhất với các nội dung phán quyết sau đây:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 3, Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án

- Khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Giác về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Hùng hoàn trả lại phần đất tọa lạc tại thửa 667, 793, tờ bản đồ số 09, ấp Cổ Cò, xã Ngọc Tố, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất bà La Ngọc Yến có số đo 06 m.

- Hướng tây giáp đất ông Âu Hồng Thoi có số đo 06m.

- Hướng nam giáp kinh thủy lợi có số đo 08m.

- Hướng bắc giáp đất ông Lê Văn Hùng có số đo 08m.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

-Nguyên đơn bà Hồ Thị Giác và những người kế thừa tố tụng quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn được miễn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002978, ngày 05/10/2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền là 1.776.750đ, nguyên đơn đã nộp xong tiền chi phí thẩm định, định giá.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm .

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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

Nghị án kết thúc vào hồi 10 giờ 20 phút, ngày 08 tháng 11 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lâm Thị Tám

Lê Minh Trí

Phạm Thanh Tùng

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Châu Thành, ngày 05 tháng 03 năm 2015

BIÊN BẢN HỘI Ý

Về vụ án: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Dương Thị Hồng Liên**.

- Bị đơn: Bà **Trần Thị Thuỳ Trang**

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Dương Hải**.

* Các Hội thẩm nhân dân: 1- Ông **Lâm Ngọc Hà**

2- Bà **Nguyễn Thị Liên**

Sau khi kiểm tra sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Hồng Liên có mặt còn bị đơn bà Trần Thị Thuỳ Trang vắng mặt tại phiên tòa.

Sau khi hội ý, HĐXX thống nhất 3/3 ý kiến: Căn cứ vào khoản 1 Điều 199 và Điều 208 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định hoãn phiên tòa do bị đơn vắng mặt lần thứ nhất.

Thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa: Vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 13/3/2015, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Biên bản làm xong, đã đọc lại cho các thành viên trong Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lâm Ngọc Hà Nguyễn Thị Liên

Mai Thị Dương Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị Dương Hải