

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 104/2022/DS-ST
Ngày: 30 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

Ông Sơn Khem

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đình Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2022/TLST-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông **Diệp Kinh T**, sinh năm 1976 (có mặt)

2. Bà **Chung Thanh T**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy cho bà Chung Thanh T: Ông **Diệp Kinh T**, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông **Hà Văn K**, sinh năm 1931. Địa chỉ: khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lương Văn N**, sinh năm 1976. Địa chỉ: khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lâm Yếu T**, sinh năm 1942. Địa chỉ: Khóm C, phường H, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2022 của nguyên đơn ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T cũng là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà T trình bày:

Từ khoảng năm 2009, vợ chồng ông có bán thức ăn gia súc cho ông Hà Văn K, việc thanh toán nợ hai bên thỏa thuận là sau mỗi đợt nuôi heo khoảng 03 tháng thì phải thanh toán xong tiền nợ. Đến trước thời điểm ngày 20/8/2014 thì khoản nợ của ông K lên cao nên giữa vợ chồng ông với ông K có xác nhận công nợ lại với nhau. Cụ thể: Ngày 20/8/2014, ông K ký xác nhận còn nợ vợ chồng ông số tiền 495.186.000 đồng. Tuy nhiên từ đó cho đến nay ông K vẫn chưa thanh toán số tiền này mặt dù vợ chồng ông có liên hệ đến ông K để yêu cầu thanh toán. Mặt khác, trong khoảng thời gian từ ngày 21/8/2014 cho đến ngày 16/3/2022 thì ông K còn nợ thêm vợ chồng ông số tiền mua thức ăn gia súc là 53.652.900 đồng. Tổng cộng hai khoản nợ trên ông K còn thiếu là 548.838.900 đồng. Trước đây, trong quá trình mua thức ăn và để đảm bảo cho việc thanh toán nợ thì ông K có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Yếu T trú tại khóm C, phường H, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng để thế chấp cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, hiện nay vợ chồng ông đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Yếu T (hai bên có làm biên nhận). Hiện nay ông đang giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn K và bà Khưu Quốc T đứng tên. Trước đây, ông K đưa cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và thỏa thuận sẽ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu để đăng ký thế chấp cho vợ chồng ông nhưng ông K không đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thế chấp.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hà Văn K thanh toán cho vợ chồng ông:

- Số tiền gốc: 548.838.900 đồng (trong đó, số tiền gốc phát sinh trước ngày 20/8/2014 là 495.186.000 đồng, số tiền gốc từ ngày 21/8/2014 đến ngày 16/3/2022 là 53.652.900 đồng).

- Tiền lãi suất của số tiền vốn 495.186.000 đồng tính từ ngày 20/8/2014 (ngày chốt công nợ) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022) là: $495.186.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 96 \text{ tháng (làm tròn)} = 396.148.800 \text{ đồng}$.

Tổng số nợ gốc và lãi của các khoản trên là 944.987.700 đồng (trong đó số tiền lãi là 396.148.800 đồng).

Việc mua bán thức ăn đúng là có lời, tuy nhiên tiền lời đó chỉ trong thời gian ngắn khoảng 03 tháng chứ không thể lấy lời tới thời gian dài 07 năm, 08 năm. Ông K cho rằng hai bên có thỏa thuận là cho ông K nợ để tạo mối quan hệ trong mua bán, làm ăn với nhau là không đúng.

Việc ông K yêu cầu thanh toán mỗi tháng 30.000.000 đồng cho đến khi hết nợ thì vợ chồng ông không đồng ý và vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông K trả tiền lãi suất đối với số tiền gốc 495.186.000 đồng mà hai bên đã chốt nợ vào ngày 20/8/2014 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn K, bà Khuru Quốc Tr mà vợ chồng ông đang quản lý thì sau khi ông K thanh toán xong tiền vốn và lãi suất cho vợ chồng ông thì vợ chồng sẽ trả lại cho ông K. Trường hợp ông K không có khả năng thanh toán thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 406035, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00879 ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Hà Văn K, bà Khuru Quốc Tr đứng tên, diện tích 12.727,2m² thuộc thửa 404, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm C, phường H, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại đơn yêu cầu phản tố, đơn trình bày ý kiến cùng ngày 18/7/2022 của bị đơn ông Hà Văn K, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lương Văn N - Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Việc bị đơn ông Hà Văn K có thỏa thuận mua thức ăn gia súc đối với vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T bắt đầu từ năm 2014 chứ không phải từ năm 2009 như ông Tân trình bày. Đối với số tiền gốc 548.838.900 đồng mà vợ chồng ông T, bà T khởi kiện thì ông K thừa nhận là còn thiếu đối với vợ chồng ông T, bà T. Trong đó, số nợ 495.186.000 đồng thì ông K có kết sổ với bà Trúc vào ngày 20/8/2014, số tiền còn lại 53.652.900 đồng là ông K còn nợ ông T, bà T sau ngày 20/8/2014 đến ngày 16/3/2022 đúng như ông Tân trình bày. Tuy nhiên, hiện nay do hoàn cảnh kinh tế của ông K đang gặp khó khăn, ông K đang tìm người sang đất chưa được nên chưa có tiền thanh toán cho ông T, bà T. Nay ông K xin trả cho vợ chồng ông T, bà T mỗi tháng là 30.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Trường hợp ông K sang bán đất được sớm thì ông K sẽ thanh toán sớm hơn.

Đối với tiền lãi suất mà vợ chồng ông T, bà T yêu cầu ông K thanh toán thì ông K không đồng ý. Với lý do, ông K cho rằng khi vợ chồng ông T, bà T bán thức ăn là đã có lời trong đó. Đồng thời, giữa ông K với vợ chồng ông T, bà T thỏa thuận là cho Khúi nợ lại theo hình thức gói đầu để giữ mối quan hệ trong mua bán làm ăn với nhau. Mặt khác, đối với giấy cam kết thế chấp của ông Hà Văn K đối với bà Chung Thanh T vào ngày 20/8/2014 thì không có thể hiện nếu ông K chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Yểu T trước đây ông K mượn để thế chấp cho ông T, bà T thì hiện nay ông T, bà T đã giao trả lại cho ông Thắng nên không yêu cầu xem xét.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K hiện ông T, bà T đang giữ thì ông K vẫn để cho ông T, bà T giữ cho đến khi ông K thanh toán xong nợ thì ông T, bà T phải giao trả lại cho ông K.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 24/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Yểu T trình bày:

Trước đây ông Hà Văn K có mượn của ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 187814, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0123/QSDĐ 58070803 ngày 07/01/1997, do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho Hộ Lâm Yểu T đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích 24.964m².

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông T, bà T với ông K thì ông Tân đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông. Cho nên ông không có yêu cầu gì đối với các bên tranh chấp trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản, bị đơn có địa chỉ tại khóm B, phường M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã C thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/7/2022 Tòa án có ban hành Thông báo số 75A/TB-TA, về việc đưa bà Khuu Quốc Tr (vợ của ông K) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại tờ Trích lục khai tử số 4046/TLKT-BS ngày 09/11/2021 của người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn cung cấp đã thể hiện: Bà Tr đã chết vào ngày 01/11/2021 (trước thời điểm thụ lý vụ án), nên không phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên như Thông báo nêu trên và cũng không phát sinh người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với bà Tr.

[3.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Diệp Kinh T có bổ sung yêu cầu khởi kiện là: Phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 406035, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00879 ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông Hà Văn K, bà Khuu Quốc Tr đứng tên, diện tích 12.727,2m² thuộc thửa 404, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm C, phường H, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng trong trường hợp ông K không có khả năng thanh toán nợ. Việc yêu cầu khởi kiện bổ sung này của nguyên đơn đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Yểu T có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Lâm Yểu T theo quy định.

[4] Về nội dung vụ án: Theo lời trình bày của nguyên đơn, từ khoảng năm 2009, ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T có thỏa thuận bán thức ăn nuôi gia súc cho bị đơn ông Hà Văn K. Ngược lại, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn cho rằng: Ông

K bắt đầu mua thức ăn nuôi gia súc của vợ chồng ông T, bà T từ năm 2014 chứ không phải năm 2009 như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn với người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn đều thống nhất là vào ngày 20/8/2014 giữa bà T với ông K có kết toán lại với nhau và khi đó ông K còn nợ vợ chồng ông T, bà T số tiền 495.186.000 đồng. Đồng thời, từ ngày 21/8/2014 đến ngày 16/3/2022 ông K có tiếp tục mua thức ăn nuôi gia súc của vợ chồng ông T, bà T và còn thiếu thêm số tiền đối với vợ chồng ông T, bà T là 53.652.900 đồng. Vào ngày 24/3/2022, giữa ông Tân với ông K có chốt công nợ lại với nhau một lần nữa. Khi đó, ông K còn thiếu vợ chồng ông T, bà T tổng số tiền là 548.838.900 đồng (Trong đó số tiền nợ đã chốt vào ngày 20/8/2014 là 495.186.000 đồng và số tiền còn thiếu trong khoảng thời gian từ ngày 21/8/2014 đến 16/3/2022 là 53.652.900 đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn thừa nhận là ông K còn nợ vợ chồng ông T, bà T số tiền mua thức ăn gia súc tổng cộng là 548.838.900 đồng và thừa nhận ông K có ký tên vào bảng đối chiếu nợ ngày 24/3/2022 mà ông Tân đã trình bày. Do đó, đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh, được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Sau khi đối chiếu công nợ vào ngày 20/8/2014, ông Hà Văn K còn nợ vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T số tiền mua thức ăn nuôi gia súc là 495.186.000 đồng. Sau thời điểm nêu trên, thì vợ chồng ông Tân có yêu cầu ông K thanh toán số tiền nợ thức ăn còn thiếu. Nhưng cho đến nay ông K vẫn chưa thanh toán cho vợ chồng ông T, bà T. Đồng thời, trong khoảng thời gian từ ngày 21/8/2014 đến ngày 16/3/2022 ông K còn thiếu vợ chồng ông T, bà T thêm số tiền mua thức ăn nuôi gia súc là 53.652.900 đồng. Đến ngày 24/3/2022, ông Tân với ông K đã kết sổ nợ lại với nhau một lần nữa, nhưng từ đó cho đến nay ông K vẫn chưa thanh toán các khoản nợ nêu trên cho ông T, bà T là vi phạm nghĩa vụ trả tiền đối với hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 440 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Xét nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T yêu cầu bị đơn ông Hà Văn K thanh toán tiền lãi suất 10%/năm trên số tiền 495.186.000 đồng tính từ ngày 20.8.2014 cho đến ngày 30.9.2022 (ngày xét xử sơ thẩm), với lý do: Bị đơn ông Hà Văn K chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Cụ thể: $495.186.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 96 \text{ tháng (làm tròn)} = 396.148.800 \text{ đồng}$, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: “1. *Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.* 2. *Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*”. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn thừa nhận kể từ thời điểm giữa ông K với Tân, bà Trúc chốt nợ vào ngày 20.8.2014 cho đến nay thì ông K chưa thanh toán khoản tiền nào cho ông T, bà T đối với số tiền 495.186.000 đồng. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông K thanh toán tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất và thời gian trả tiền lãi nêu trên là đúng với quy định của pháp luật,

cho nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn đối với bị đơn ông Hà Văn K.

[7] Từ những cơ sở phân tích nêu trên tại các mục số [3], [4], [5] và [6], Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Hà Văn K trả số tiền mua thức ăn nuôi gia súc còn thiếu 548.838.900 đồng và tiền lãi suất là 396.148.800 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với tiền gốc 495.186.000 đồng, tổng cộng số tiền gốc và lãi là 944.987.700 đồng là có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn ông Hà Văn K có trách nhiệm trả số tiền nêu trên cho nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật.

[8] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bị đơn ông Hà Văn K phải trả lãi suất cho ông T, bà T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Văn K về việc yêu cầu nguyên đơn ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 406035, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00879 ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Hà Văn K, bà Khuru Quốc Tr đứng tên, Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà ông K giao cho vợ chồng ông T, bà T giữ là để làm tin cho việc thanh toán nợ. Nên Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Khi ông K thực hiện xong việc thanh toán số tiền nợ cho vợ chồng ông T, bà T thì ông T, bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đúng với quy định của pháp luật. Cho nên, việc ông K yêu cầu ông T, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn và nguyên đơn đều thống nhất là khi ông K thanh toán nợ xong cho vợ chồng ông T, bà T thì ông T, bà T sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

[10] Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn có đơn xin miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi, nên bị đơn không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, Điều 430, Điều 433, Điều 434, Điều 440, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T, về việc yêu cầu bị đơn ông Hà Văn K trả số tiền mua thức ăn còn

thiếu là 548.838.900 đồng và tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 396.148.800 đồng (đối với số nợ gốc 495.186.000 đồng). Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 944.987.700 đồng.

- Buộc bị đơn ông Hà Văn K thanh toán số tiền 944.987.700 đồng. (*Chín trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn bảy trăm đồng*) cho cho vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T (trong đó số tiền gốc là 548.838.900 đồng và tiền lãi là 396.148.800 đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Văn K về việc yêu cầu nguyên đơn ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 406035, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00879 ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông Hà Văn K, bà Khuru Quốc Tr đứng tên.

- Buộc nguyên đơn ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 406035, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00879 ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông Hà Văn K, bà Khuru Quốc Tr đứng tên thuộc thửa số 404, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm C, phường H, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng sau khi ông K đã thực hiện xong việc thanh toán nợ cho ông T, bà T.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và vợ chồng ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bị đơn ông Hà Văn K còn phải trả lãi suất cho vợ chồng ông T, bà T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Hà Văn K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Nguyên đơn ông Diệp Kinh T, bà Chung Thanh T phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận). Tuy nhiên, ông T, bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà T đã nộp là 19.967.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004294 ngày 10/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông T, bà T được nhận lại số tiền còn dư là 19.667.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Dưa