

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: 57/2019/DS-ST.

Ngày: 18/12/2019

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ 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:*

1/ Bà Lâm Thị Tám

2/ Ông Lương Minh Suốt

- *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.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2017/TLST-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2019/QĐXX-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Quách Thị G, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị G: Ông Nguyễn Văn N (theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/2/2019). (Có mặt).

Địa chỉ: Số 367/45 Quốc lộ 1A, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc T.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Dề (Vê), sinh năm 1941 (vắng mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị D: Ông Quách Phước K, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền lập ngày 15/11/2017) .

Cùng địa chỉ: ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Quách Phước Ki, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

2/ Bà Quách Thị Ch, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 69, ấp Khu 1, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

3/ Bà Quách Thị T. (vắng mặt)

4/ Bà Quách Thị T, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

5/ Bà Quách Thị L. (vắng mặt)

6/ Bà Trần Thị Chim S (vắng mặt)

7/ Ông Phan Văn P, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Đ, xã Hòa T, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

8/ Bà Dương Thị D, sinh năm 1979 (vắng mặt)

9/ Ông Lâm Văn S, sinh năm 1970(vắng mặt)

10/ Ông Đặng Văn L (vắng mặt)

11/ Ông Dương Tấn T (vắng mặt)

12/ Bà Phùng Loan A, sinh năm 1952 (vắng mặt)

13/ Ông Trần Thanh T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

14/ Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1993 (vắng mặt).

15/ Bà Trần Thị P, sinh năm 1990 (vắng mặt).

16/ Ông Trần Thanh N, sinh năm 2000 (vắng mặt)

17/ Bà Nguyễn Thu B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

18/ Ông Quách Phước L, sinh năm 1979 (vắng mặt).

19/ Ông Quách Phước Q, sinh năm 1983 (vắng mặt).

20/ Ông Quách Hồng S, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

21/ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc T. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Vui M. Chức vụ: Phó đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc T.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị T, bà Quách Thị C: Ông Quách Phước K, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/11/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Quách Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bà Guôi là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào cuối năm 1995 cha mẹ ruột của bà Guôi là ông Quách Văn N và bà Trương Thị D có chuyển nhượng cho bà diện tích đất ruộng là 10.000m² (theo số đo thực tế là 9.687,9m²), giá 05 cây vàng 24k, bà G đã giao đủ vàng cho mẹ bà xong, khi chuyển nhượng hai bên không làm giấy tờ. Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đứng tên tổng diện tích 21.970m² (đất có 04 thửa, phần đất chuyển nhượng tại thửa 283), bà G sử dụng từ đó đến nay, đã xây nhà kiên cố và cải tạo đào ao nuôi tôm nhưng chưa tách bộ sang tên. Năm 2002 thì cha bà là ông Ngón chết, năm 2003 thì mẹ là bà Trương Thị D và em trai út của bà G là ông Quách Phước K đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ này để vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp & PTNN Thanh P cho đến nay Ngân hàng vẫn giữ giấy CNQSDĐ nên bà chưa tách bộ sang tên được. Ngoài ra năm 2011 thì bà G cầm cố cho ông Phan Văn P diện tích đất 02 ao nuôi tôm khoảng hơn 08 công giá 40 chỉ vàng 24k, khi nào bà G có vàng thì chuộc đất, nếu không có vàng thì ông P tiếp tục sử dụng đất.

Nay bà G yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà G để bà làm thủ tục sang tên tách bộ phần đất mà trước đây bà đã mua của cha mẹ bà. Việc em bà là Quách Phước K cho rằng phần đất trên cha mẹ bà không chuyển nhượng cho bà mà cha mẹ đã làm tờ thừa kế để lại tất cả diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ cho K và K là người đã cầm cố cho bà G 30 chỉ vàng là không đúng sự thật vì cha mẹ bà không làm tờ thừa kế để lại đất cho K, tờ thừa kế mà K nộp bản phô tô tại tòa là do K tự làm tự ký, ngoài ra bà G không cầm cố phần đất nào của K.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2017 bị đơn bà Trương Thị D trình bày: Phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà, hiện ông N đã chết, vợ chồng bà đã giao cho con trai út là K sử dụng đất và K giao lại cho G sử dụng, bà không nhớ giao năm nào nhưng G đã sử dụng khoảng 15 năm rồi, việc có chuyển nhượng 10 công đất cho G hay không bà không nhớ vì tuổi đã cao, sức khỏe yếu và nay bà đã ủy quyền lại cho anh K nên K có quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan thay cho bà.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị T, bà Quách Thị C là ông Quách Phước K trình bày ý kiến: Phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông K chia cho ông, vào năm 2003 ông và bà G thỏa thuận bằng miệng là ông giao đất đang tranh chấp cho bà G, bà G giao cho ông 03 cây vàng 24k. Khi nào có vàng trả cho bà G, bà G giao trả đất cho ông, còn không có vàng thì bà G tiếp tục sử dụng. Tờ ủy quyền mà cha ông ủy quyền cho ông được quyền sử dụng thì ông là viết hộ còn chữ ký là của ông N ký. Trước đây ông K cũng đồng ý tách bộ sang tên cho bà G nhưng do ông không có tiền để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng; nhưng khi bà G kiện ra tòa thì ông không đồng ý tách bộ nữa mà chỉ đồng ý trả vàng và lấy đất lại, ngoài ra ông có thống nhất cho bà G cầm cố diện tích đất là

02 ao nuôi tôm cho ông P, ông không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giám định chữ ký trong tờ thừa kế nội dung ông N để lại đất cho ông.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị C, Quách Thị T, Quách Thị L, trình bày:* Bà C, bà T, bà L không biết cha mẹ họ là ông N và bà D có chuyển nhượng 10 công đất cho bà G hay không, họ đều thừa nhận có ký tên vào tờ xác nhận ngày 21/3/2017 (nội dung xác nhận cha mẹ có bán cho bà G 10 công đất là đúng) nhưng do không biết nội dung viết gì nên mới ký vào. Nay tất cả họ đều không có yêu cầu độc lập.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/03/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T trình bày:* Bà không biết cha mẹ có chuyển nhượng 10 công đất cho bà G hay không nhưng khi cha còn sống bà G có đưa tiền cho cha mẹ dưỡng già nên cha bà mới giao 10 công đất này cho bà G làm đến nay, bà thừa nhận có ký tên vào tờ xác nhận lập ngày 21/3/2017. Ngoài ra hiện nay bà đang sử dụng khoảng 02 công đất của cha mẹ do Kiên giao cho bà làm, bà không đồng ý ký vào biên bản lấy lời khai vì K không cho bà ký. Nay bà không có yêu cầu độc lập.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn P trình bày:*

Vào năm 2011 bà G có thông nhất cầm cố cho ông diện tích đất 02 ao nuôi tôm khoảng 10 công tầm nhỏ, giá cố là 40 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 03 năm chuộc, nếu đến 03 năm không chuộc thì ông tiếp tục canh tác. Nay hai bên tranh chấp ông không có ý kiến gì, khi nào bà G có vàng thì ông cho chuộc không thì ông làm tiếp, ông không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Loan Anh trình bày:*

Chồng của bà là ông Quách Phước X (con ông Quách N và bà Trương Thị D) đã chết năm 2005, trước đây năm 1997 cha mẹ chồng cho vợ chồng bà khoảng 03 công đất ruộng, hai bên không làm giấy tờ gì, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông N chưa tách bộ sang tên cho vợ chồng bà, gia đình bà đã sử dụng từ năm 1997 cho đến nay. Đối với việc tranh chấp giữa bà G và bà D thì bà không biết ông N và bà D có chuyển nhượng 10 công đất cho bà G hay không nhưng bà thấy bà G canh tác đất này từ năm 1995 cho đến nay anh em không ai tranh chấp. Nay bà có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà và cha mẹ chồng của bà là ông N, bà D để bà được tách bộ sang tên theo quy định.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 8/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn S trình bày:* Vào năm 2003 vợ chồng ông cố nhận cầm cố đất của ông Quách Phước K diện tích khoảng 04 công, giá là 100.000.000đ, thời hạn cố là 02 năm, nếu ông K không chuộc thì ông làm tiếp. Nay nếu phần đất này ông K đã thế chấp cho Ngân hàng và sau này nhà nước phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng thì ông K phải trả lại cho ông 100.000.000đ. Ngoài ra ông thấy bà G đã sử dụng phần đất tranh chấp khoảng gần 20 năm khi đó ông Quách N còn sống. Nay vợ chồng ông S có đơn gửi tòa án không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng cầm cố đất nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc T do ông Trần Vui M đại diện trình bày:*

Vào ngày 15/9/2003; Ngày 24/02/2004, ngày 28/11/2017 ông Quách Phước K và bà Trương Thị D đại diện hộ gia đình có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc T. Từ ngày vay đến nay phía ông K, bà D có thanh toán được số tiền vốn là 34.980.000đ, đã trả lãi được 1.341.700đ, tính đến ngày 08/11/2019 tình hình dư nợ của ông Kiên, bà D cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 7608089544087, ngày 15/9/2003, số nợ gốc 25.000.000đ, lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 18%/năm, hạn trả: 31/12/2008. Đã thanh toán nợ gốc là 24.990.000đ, đã thanh toán tiền lãi là 1.341.700đ, hiện còn nợ gốc là: 10.000đ, nợ lãi là 39.352.588đ, tổng cộng vốn và lãi là 40.694.288đ (Trong này lãi trong hạn là 12.333.334đ, lãi quá hạn tính đến ngày 18/12/2019 là 28.360.955đ).

* Hợp đồng tín dụng số 7154/HĐTD, ngày 20/2/2004, số nợ gốc 10.000.000đ, lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 14,4%/năm, hạn trả 31/12/2008. Đã trả nợ gốc là 9.990.000đ, còn nợ gốc là: 10.000đ, chưa thanh toán số tiền lãi nào, hiện còn nợ số lãi là 13.474.097đ (trong này lãi trong hạn là 4.393.334đ; Lãi quá hạn tính đến ngày 18/12/2019 là 9.080.764đ, tổng cộng hiện còn nợ vốn và lãi là 13.484.097đ.

* Hợp đồng tín dụng số 7608 LAV201701723/HĐTD, ngày 28/11/2017, số nợ gốc 80.000.000đ, lãi suất 09%/năm, lãi quá hạn 13,5%/năm, hạn trả 28/11/2018. Chưa thanh toán số vốn nào hiện còn nợ vốn là: 80.000.000đ, nợ lãi là 18.880.000đ, (trong này lãi trong hạn là 7.300.000đ, lãi quá hạn tính đến ngày 18/12/2019 là 11.580.00đ, tổng cộng còn nợ vốn và lãi là 98.880.000đ.

Ngoài ra đối với hợp đồng tín dụng ngày 24/2/2004 khi vay bà D, ông K có thể chấp cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E949658, số vào sổ 00192 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Quách Văn N đứng tên QSDĐ ngày 25/10/1995, với diện tích 21.970m², tọa lạc tại ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T do bà Trương Thị V đứng tên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7154, ngày 17/02/2004.

Tổng cộng 03 hợp đồng tín dụng nêu trên bà D và ông Kiên còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh P, Sóc T tổng số tiền vốn và lãi là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ, lãi 71.706.686đ.

Nay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh P, Sóc T yêu cầu ông K và bà D phải thanh toán cho Ngân hàng vốn và lãi tổng cộng là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 71.706.686đ và yêu cầu tính lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng, yêu cầu Tòa án xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

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 quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D và bà Quách Thị G là hợp pháp, buộc bà Trương Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất theo số đo thực tế là 9.396,6m² tại thửa số 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh

P, Sóc T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách Phước K và bà Trương Thị D hoàn trả số tiền vốn và lãi là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 71.706.686đ, và lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết nợ gốc. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh P, Sóc Trăng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ đối với số nợ vay của hợp đồng hợp đồng tín dụng số 7154/TC, ngày 24/2/2004 đối với số tiền vốn lãi là 13.483.937đ. Buộc các hộ ông S, bà D, bà T và ông T, bà Loan A, ông L, ông Q, ông S phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông Quách N đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án, bà T, ông T, bà Loan A được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có nhà trên đất nêu có nhu cầu. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Phùng Loan A, sau này khi bà A có yêu cầu sẽ được thụ lý giải quyết theo quy định.

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 những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 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:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Loan A, bà Dương Thị D đã có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt, riêng bà Quách Thị T, bà Quách Thị L, ông Phan Văn P, bà Trần Thị Chim S, ông Đặng Văn L, ông Dương Tấn T, ông Trần Thanh T, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Cẩm H, ông Trần Thanh N, ông Quách Phước L, ông Quách Phước Q, ông Quách Hồng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật. Riêng ông Đặng Văn L trước đây do nguyên đơn cho rằng ông L đang sử dụng một phần đất của ông N vì vậy Tòa án mới đưa ông L tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan, tuy nhiên qua xác minh ông L không sử dụng phần đất nào. Vì vậy không cần thiết triệu tập cũng như không xem xét giải quyết về quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với ông L.

- Về nội dung tranh chấp:

**** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà D là hợp pháp đối với diện tích đất 10 công theo số đo thực tế là 9.396,6m² để bà G được tách bộ sang tên theo quy định, Hội đồng xét xử xét thấy:***

[2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại một phần của thửa 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T có số đo thực tế có diện tích là 9.396,6m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn S có số đo 142m.
- Hướng tây giáp kênh có số đo 152m .
- Hướng nam giáp phần đất ông Quách Phước K đang sử dụng có số đo 48m.
- Hướng bắc giáp đất ông Dương Tấn T đang tranh chấp với bà G có số đo 59m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà tường kiên cố của bà G có kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol, đỡ mái bê tông cốt thép, khung cột bê tông mái hông. Phần đất còn lại có 02 ao đang nuôi tôm bà G đang cầm cố cho ông P canh tác có chiều ngang 58m, dài 142m.

Đối với các thửa đất 436, 437, 438 mà bà D đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh P hiện các hộ ông K, bà T, bà A, ông S đang sử dụng thì do ông K và các chị em của ông Kiên không hợp tác và có hành vi ngăn cản không cho Tòa án đo đạc thẩm định vì vậy không đo đạc thẩm định được đối với phần đất bà D đã thế chấp cho Ngân hàng mà chỉ đo đạc, thẩm định giá được đối với phần đất tranh chấp bà G đang khởi kiện. Tuy nhiên qua lời trình bày của bà Quách Thị T và bà Phùng Loan A thì hiện nay bà T đang sử dụng khoảng 02 công bao gồm 01 nền đất thổ cư và 01 ao nuôi tôm, bà Loan A đang sử dụng khoảng 03 công và 01 nền đất thổ cư, ông K cầm cố cho ông S khoảng 04 công đất ao tôm phần còn lại ông K sử dụng nuôi tôm và cất nhà ở.

[3] Qua kết quả xác minh mà Tòa án đã xác minh đối với ông Đặng Văn K là cán bộ tư pháp xã Thạnh P ông K cho biết trước đây bà G có tranh chấp phần đất đường nước với ông Dương Tấn T, qua làm việc với ông Quách Phước K về phần đất bà G đang sử dụng 10 công trên thì ông K cho biết phần đất này cha mẹ ông là ông N bà D trước đây đã chuyển nhượng cho bà G xong nhưng vì cha con nên không làm giấy tờ, bà Guôi sử dụng một thời gian thì cô cho ông P làm, giấy cầm cố do ông K viết dùm, ngoài ra ông K cũng có làm việc với bà D thì bà D cho biết vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà G. Ngoài ra Tòa án cũng xác minh ông Vương Vĩnh Đ là cán bộ địa chính xã, ông Huỳnh Tuấn K là bí thư xã Thạnh P hai ông này đều trình bày là phần đất tranh chấp trên trước đây ông N và bà D đã chuyển nhượng cho bà G nhưng chưa tách bộ sang tên và bà G đã sử dụng từ đó đến nay.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Bà G cho rằng vào năm 1995 thì bà có nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà 10 công đất nhưng không làm giấy tờ và chưa tách bộ sang tên theo quy định, bà đã sử dụng phần đất này từ đó đến nay. Nay bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và cha mẹ bà là ông N, bà D theo số đo thực tế diện tích 9.396,6m² và bà G có cung cấp cho Tòa án 01 tờ xác nhận của các người chị em ruột của bà gồm bà Quách Thị C, Quách Thị T, Quách Thị L, Quách Thị T, nội dung tờ xác nhận là những người này xác nhận trước đây cha

mẹ họ là ông N và D đã chuyển nhượng cho bà Guối một phần đất của cha mẹ giá 05 lượng vàng 24k và bà G sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên sau khi bà G khởi kiện thì giữa các chị em có sự mâu thuẫn nhau và khi Tòa án tiến hành lấy lời khai của các đương sự trên thì bà C, bà T, bà L, bà T đều cho rằng do không đọc kỹ nội dung nên mới ký vào tờ xác nhận trên và họ không biết cha mẹ có chuyển nhượng phần đất đó cho bà G hay không và tất cả đều yêu cầu hủy tờ xác nhận nêu trên mà trước đây họ đã ký. HĐXX xét thấy: Các đương sự bà L, bà T, bà C, bà T đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự vì vậy họ không thể cho rằng không đọc nội dung nên mới ký tên vào để xác nhận cho bà G, do đó lời trình bày của các đương sự trên cho rằng do không đọc kỹ nên mới ký tên là không có căn cứ để chấp nhận. Ngoài việc những chị em có tên trên trong gia đình biết việc cha mẹ đã chuyển nhượng đất cho bà G mà ông K cũng như qua xác minh những người công tác tại địa phương nêu trên cũng trình bày là phần đất tranh chấp là của ông Quách N và bà D nhưng đã chuyển nhượng cho bà G sử dụng từ đó đến nay.

Vì vậy HĐXX đã có đầy đủ căn cứ để xác định vào năm 1995 thì ông Quách N và bà Trương Thị D đã chuyển nhượng cho con là bà Quách Thị G phần diện tích đất theo số đo thực tế là 9.396,6m², phía bà G cũng đã trả vàng cho ông N, bà D xong. Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà mà các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Chiếu theo quy định trên thì việc chuyển nhượng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức tuy nhiên ông N, bà D đã giao đất cho bà G sử dụng, bà G đã giao đủ vàng cho ông N vì vậy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà D và bà G là hợp pháp là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với trình bày của ông Quách Phước K cho rằng toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Quách N vào năm 2011 ông N đã làm tờ thừa kế cho ông K toàn bộ diện tích đất này trong đó có phần đất tranh chấp. Năm 2003 thì ông K cầm cố cho bà G và nhận 30 chỉ vàng 24k, khi nào ông có vàng trả cho bà G thì bà G trả lại đất cho ông có vàng trả cho ông, việc cầm cố không làm giấy tờ gì chỉ nói miệng với nhau. Nay ông K không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà G mà ông chỉ thống nhất trả cho bà G 30 chỉ vàng 24k, bà G phải trả lại đất cho ông K.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông K cho rằng phần đất tranh chấp là của cha ông là Quách N đã làm tờ thừa kế tặng cho ông và ông có quyền sử dụng hợp pháp, tuy nhiên khi Tòa án yêu cầu ông cung cấp bản gốc của “đơn thừa kế” nêu trên để Tòa án tiến hành làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền giám định chữ ký, chữ viết của ông Quách N thì ông K không cung cấp và bản thân ông K cũng không yêu cầu giám định đơn thừa kế trên. Vì vậy ông K không chứng minh được phần đất trên là của ông Ngón đã tặng cho ông, ngoài ra việc ông cho rằng cầm cố 10 công đất tranh chấp cho bà G cũng không có chứng cứ chứng minh việc cầm cố là có thật. Do đó việc ông K cho rằng ông N đã tặng cho ông phần đất tranh chấp và sau đó ông cầm cố cho bà G 30 chỉ vàng là không có căn cứ.

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 Trương Thị D và bà Quách Thị G là hợp pháp, buộc bà Trương Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp theo số đo thực tế là 9.396,6m² tại thửa số 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T và buộc 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.

**** 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 Thạnh P, Sóc T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách Phước K và bà Trương Thị D thanh toán số tiền vốn và lãi là 151.726.686đ, Hội đồng xét xử xét thấy:***

[6] Xét thấy: Từ năm 2003 đến năm 2017 bà Trương Thị D và ông Quách Phước K có ký 03 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay tiền và còn nợ Ngân hàng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 7608089544087, ngày 15/9/2003 còn nợ số tiền vốn lãi tổng cộng là 39.362.588đ; Hợp đồng tín dụng số 7154/HĐTD, ngày 20/2/2004 còn nợ số tiền vốn lãi tổng cộng là 13.484.097đ; Hợp đồng tín dụng số 7608 LAV201701723/HĐTD, ngày 28/11/2017 còn nợ số tiền vốn lãi tổng cộng là 98.880.000đ; Tổng cộng cả ba hợp đồng tín dụng bà D và ông K còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền vốn và lãi là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 71.706.686đ. Sau khi vay thì bà D và ông K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận. Việc bà D và ông K không 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 Điều 9 của các hợp đồng tín dụng nêu trên và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng thì Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt hợp đồng, 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 PTNT chi nhánh Thạnh P, Sóc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D và ông K có trách nhiệm liên đới trả số tiền vốn lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 71.706.686đ, và lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết nợ gốc là có căn cứ để chấp nhận.

[7] Xét về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7154, ngày 17/02/2004 và việc xử lý tài sản thế chấp thì thấy: Khi Ngân hàng cho bà D vay tiền vào năm 2004 và bà D có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất cho Ngân hàng là 21.970m² nhưng do Ngân hàng không đi xác minh để làm rõ phần đất thế chấp hiện đang do ai sử dụng vì vậy Ngân hàng không biết việc ông N, bà D đã chuyển nhượng cho bà G phần đất khoảng 10 công vào năm 1995 nhưng chưa tách bộ sang tên cho bà G mà còn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông N. Vì vậy HĐXX cần tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ số 7154/HĐTD, ngày 17/2/2004 giữa Ngân hàng và bà D bị vô hiệu một phần đối với phần đất bà D đã chuyển nhượng cho bà G theo số đo thực tế là 9.396,6m² tọa lạc thửa số 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T. Chỉ công nhận một phần của hợp đồng thế chấp nêu trên đối với

diện tích đã thế chấp là 21.970m² sau khi đã trừ ra phần đất của bà G đang sử dụng là 9.396,6m² phần còn lại diện tích là 12.573,4m².

Xét thấy, việc bà D và ông K dùng quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E949658, số vào sổ 00192 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Quách Văn N đứng tên QSDĐ ngày 25/10/1995, với diện tích 21.970m² Trống do bà Trương Thị V đứng tên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7154/TC, ngày 17/2/2004 để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 7154/HĐTD, ngày 20/2/2004 là tự nguyện, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực theo quy định. Cho nên, trong trường hợp ông K và bà D không thực hiện trả vốn và lãi theo cam kết thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh P, Sóc T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại có diện tích là 12.573,4m² để thu hồi nợ đối với số nợ vay của hợp đồng hợp đồng tín dụng số 7154/TC, ngày 24/2/2004 hiện bà D, ông K còn nợ vốn và lãi tổng cộng là 13.484.097đ. Riêng đối với các khoản vay của 02 hợp đồng tín dụng số 7608089544087, ngày 15/9/2003 và hợp đồng tín dụng số 7608 LAV201701723/HĐTD, ngày 28/11/2017 thì các bên thỏa thuận vay không bảo đảm về tài sản vì vậy Ngân hàng không có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 12.573,4m² của bà D để thu hồi đối với khoản nợ của các hợp đồng này.

[8] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc Tr về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách Phước K và bà Trương Thị D hoàn trả số tiền vốn và lãi là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 71.706.686đ, và lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết nợ gốc. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh P, Sóc T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 12.573,4m² để thu hồi nợ đối với số nợ vay của hợp đồng hợp đồng tín dụng số 7154/TC, ngày 24/2/2004 đối với số tiền nợ vốn lãi là 13.484.097đ. Không chấp nhận yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc T về việc yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng diện tích 21.970m² đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Quách Văn N đứng tên QSDĐ để thu hồi các khoản nợ của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên bằng số tiền là 151.726.686đ.

[9] - Đối với việc cầm cố QSDĐ giữa bà Quách Thị G và ông Phan Văn P HĐXX xét thấy: Theo các đương sự bà G, ông P, ông K trình bày thì hiện nay trong phần đất tranh chấp có 02 ao tôm có diện tích 8.236m² vào năm 2011 bà G đã cầm cố cho ông P và ông P đang sử dụng, nay phía ông P cho rằng ông không có yêu cầu gì đối với việc cầm cố này, khi nào bà G có tiền trả cho ông thì ông trả đất cho bà G, vì vậy Tòa án không đặt vấn đề xét giải quyết đối với việc cầm cố đất giữa ông P và bà G. Sau này nếu hai bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[10]- Đối với việc cầm cố QSDĐ giữa ông Quách Phước K và ông Lâm Văn S thì thấy: Theo ông S trình bày thì vào năm 2013 ông K đã cầm cố cho ông khoảng 4.000m² đất ao tôm, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Quách

N, giá cầm cố là 100.000.000đ, thời gian chuộc là 02 năm nếu ông Kiên không chuộc thì ông tiếp tục canh tác. Nay ông S không yêu cầu giải quyết về việc cầm cố trên vì vậy Tòa án không đặt vấn xem xét giải quyết đối với việc cầm cố đất giữa ông K và ông S. Tuy nhiên phần đất hiện ông S đang sử dụng đã được bà D và ông K thế chấp cho Ngân hàng, vì vậy nếu trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông K, bà D không thanh toán số nợ 13.483.937đ của hợp đồng hợp đồng tín dụng số 7154/TC, ngày 24/2/2004 thì ông S và bà D phải có trách nhiệm liên đới cùng với bà D và ông K giao toàn bộ phần diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

[11] * Đối với phần đất hiện gia đình ông T, bà T, ông Nh, bà H, bà Phấn đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông N mà Ngân hàng yêu cầu phát mãi: Do ông K, bà T có hành vi ngăn cản không cho Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc vì vậy không xác định được phần đất hiện bà T đang sử dụng cụ thể là thửa nào, diện tích bao nhiêu. Tuy nhiên qua xác minh tại địa phương cũng như qua lời khai của bà T thì được biết hiện tại gia đình bà T đang sử dụng khoảng 03 công đất trên đất có 01 ao nuôi tôm và 01 căn nhà của bà T đang ở, phía bà T cũng không có yêu cầu độc lập và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của Ngân Hàng. Căn cứ vào án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao thì khi giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng thế chấp QSDĐ mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho chủ sở hữu có nhà trên đất khi họ có nhu cầu. Vì vậy cần buộc bà T và ông T, ông N, bà P, bà H phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông Quách N đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án, bà T, ông T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có nhà trên đất nếu có nhu cầu.

[12] * Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Loan A yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và bà D là hợp pháp đối với diện tích đất 03 công đất nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông N mà hiện bà đang sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 13/3/2019 bà Phùng Loan A có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất khoảng 03 công mà trước đây cha mẹ chồng là ông N và bà D đã cho vợ chồng bà. Tuy nhiên đến ngày 20/8/2019 bà A đã có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện. Xét thấy việc rút lại yêu cầu khởi kiện của bà A là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật vì vậy HĐXX chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà A, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà A, sau này khi bà A có yêu cầu sẽ được giải quyết theo quy định. Tuy nhiên phần đất hiện bà A đang sử dụng đã được bà D và ông K thế chấp cho Ngân hàng và do ông K có hành vi ngăn cản không cho Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc vì vậy không xác định được phần đất hiện bà Loan A đang sử dụng nằm tại thửa nào, diện tích bao nhiêu. Tuy nhiên qua xác minh tại địa phương cũng như qua lời khai của bà Anh thì được biết hiện tại gia đình bà A đang sử dụng khoảng 03 công đất trên đất có 01 ao nuôi tôm và 01 căn nhà của bà A đang ở. Vì vậy căn cứ vào án lệ số

11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao cần buộc bà A, ông L, ông Q, ông S phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông Quách N đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án, bà A, ông L, ông Q, ông S được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có nhà trên đất nếu có nhu cầu.

[13] * Đối với phần tranh chấp đường nước giữa bà Guôi và ông Dương Tấn T thì thấy: sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định, đo đạc phần đất tranh chấp thì phát sinh tranh chấp đường nước giữa ông T và bà G diện tích 291,3m². Xét thấy phần đất tranh chấp do ông N đứng tên nên bà G không có quyền kiện ông T để tranh chấp phần đất này, mặt khác hiện nay phía ông T không có yêu cầu độc lập vì vậy cần tách phần tranh chấp này ra sau này nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[14] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì bị đơn bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ và liên đới cùng ông K chịu án phí có giá ngạch là 7.526.316đ. Tuy nhiên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 thì bà D là người cao tuổi do đó đương sự này thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, ông K phải chịu ½ án phí có giá ngạch là 3.763.158 đ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật. Bà Phùng Loan A được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ.

[15] Về chi phí định giá tài sản: Bà Trương Thị D và ông Quách Phước K đơn phải liên đới chịu chi phí thẩm định giá tài sản là số tiền là 4.503.374đ, do nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí định giá nên bà D và ông K phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí định giá nêu trên.

[16] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D và bà Quách Thị G là hợp pháp, buộc bà Trương Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích theo số đo thực tế là 9.396,6m² tại thửa số 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách Phước K và bà Trương Thị D hoàn trả số tiền vốn và là 151.726.686đ và lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết nợ gốc. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh P, Sóc T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ đối với số nợ vay của hợp đồng hợp đồng tín dụng số 7154/TC, ngày 24/2/2004 bằng số tiền vốn lãi là 13.484.097đ. Buộc ông K, bà D, ông S, bà D, bà T, ông N, bà P, bà H, ông T, bà A, ông L, ông Q, ông S phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông Quách N đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án. Chủ sở hữu có nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nếu chủ sở hữu có nhu cầu. Không chấp nhận yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng diện tích 21.970m² để thu hồi các khoản nợ của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên bằng số tiền là 151.726.686đ. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Phùng Loan A, sau này khi bà Anh có yêu cầu sẽ được thụ lý giải quyết theo quy định.

Như đã phân tích ở trên xét thấy đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

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 Tổ 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 luật dân sự năm 2005.

- Điều 129, Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án Lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối Cao.

- 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 bà Quách Thị G về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Quách Thị G và ông Quách N và bà Trương Thị D đối với phần diện tích đất theo số đo thực tế là 9.396,6m² tại thửa 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quách Thị G và ông Quách N, bà Trương Thị D được xác lập vào năm 1995 là hợp pháp đối với phần diện tích đất theo số đo thực tế là 9.396,6m² tại thửa 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn S có số đo 142m.

- Hướng tây giáp kênh có số đo 152m .

- Hướng nam giáp phần đất ông Quách Phước K đang sử dụng có số đo 48m.

- Hướng bắc giáp đất ông Dương Tấn T đang tranh chấp với bà Guồi có số đo 59m.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc T về việc yêu cầu bà Trương Thị D và ông Quách Phước K hoàn trả số tiền vốn và lãi tổng cộng là 151.726.686đ (Một trăm năm mươi một triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm tám mươi sáu đồng).

- Buộc bà Trương Thị D và ông Quách Phước K phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc T số tiền vốn và lãi là 151.726.686đ, trong này vốn là 80.020.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 71.706.686đ. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Trương Thị D và ông Quách Phước K 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 Hợp đồng tín dụng số 7608089544087, ngày 15/9/2003; Hợp đồng tín dụng số 7154/HĐTD, ngày 20/2/2004; Hợp đồng tín dụng số 7608 LAV201701723/HĐTD, ngày 28/11/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3/Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7154/HĐTC, ngày 17/02/2004 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P và bà Trương Thị D, ông Quách Phước K được xác lập ngày 17/02/2004 là vô hiệu một phần, vô hiệu đối với phần đất ông Quách N và bà Trương Thị D đã chuyển nhượng cho bà Quách Thị G theo số đo thực tế là 9.396,6m² tọa lạc thửa số 283, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

Đến hạn thanh toán các bị đơn không có khả năng thanh toán nợ thì Ngân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành dân sự huyện Mỹ Xuyên tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với tài sản là một phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E949658, diện tích 12.573,4m² tại các thửa số 436; 437,438, một phần thửa của 283, tờ bản đồ số 16 cùng tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 25/10/1995 cho người sử dụng đất là ông Quách Văn N đứng tên QSDĐ ngày 25/10/1995 để thu hồi khoản nợ là 13.483.937đ của Hợp đồng tín dụng số 7154/HĐTD, ngày 20/2/2004.

4/ Không chấp nhận yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc T về việc yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng diện tích 21.970m² đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Quách Văn N đứng tên QSDĐ để thu hồi các khoản nợ của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên đối với tổng số tiền nợ là 151.726.686đ.

5/ Buộc ông Lâm Văn S, bà Dương Thị D, bà Quách Thị T, ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Cẩm H, bà Phùng Loan A, ông Quách Phước L, ông Quách Phước Q, ông Quách Hồng S phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông Quách N đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án. Chủ sở hữu có nhà trên đất (Bà Tài, ông T, bà A, ông L, ông Q, ông S) được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu chủ sở hữu có nhu cầu. (Riêng đối với phần đất mà bà D, ông K, bà Thu B đang sử dụng và có tài sản gắn liền với đất thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả tài sản trên đất).

6/ Buộc bà Trương Thị D, ông Quách Phước K và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc T phải có trách nhiệm liên đới cùng với bà Quách Thị G đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách bộ sang tên

phần đất đã được Tòa án công nhận cho bà G được quyền sử dụng hợp pháp là 9.396,6m² theo quy định của pháp luật.

7/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Phùng Loan A về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và bà Trương Thị D là hợp pháp đối với diện tích 03 công đất hiện bà A đang sử dụng tọa lạc ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng, sau này khi bà A có yêu cầu sẽ được thụ lý giải quyết theo quy định.

8/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Quách Thị G không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0008790, ngày 27/10/2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn bà Trương Thị D được miễn không phải chịu án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Phước K phải chịu 3.793.167 đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Loan A không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0005466, ngày 13/3/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

- 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 3.327.000đ theo biên lai thu số 0008866, ngày 12/12/2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

9/Về chi phí định giá tài sản: Bị đơn bà D và ông K phải liên đới chịu chi phí thẩm định, định giá là số tiền là 4.503.374đ. Do nguyên đơn bà G đã nộp tạm ứng đủ số tiền chi phí thẩm định nên bà D và ông K phải nộp để trả lại cho nguyên đơn.

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 nhận:

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

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

Mai Thị Dương Hải