TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 59/2017/DS-ST
Ngày: 07/9/2017
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức.

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Lê Thị Hoàng Diễm.

2/ Ông Nguyễn Văn Diệp.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hoàng Thị Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà La Thị Thúy Vi - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2016 về việc "***Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84 /2017/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Văn V, sinh năm 1964.

1.2. Huỳnh Thị L, sinh năm 1963.

Cùng ngụ: ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Ông V ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2013).

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Văn H, sinh năm 1967.

2.2. Huỳnh Thị B, sinh năm 1967.

Cùng ngụ: ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ngân hàng A

Chi nhánh Ngân hàng A huyện CT, tỉnh Bến Tre. Người đại diện theo pháp luật, ông Nguyễn Trí C – Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim B – Phó Giám đốc (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2016)

3.2. Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 1990.(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.3. Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1991. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng ngụ: ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2012, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/3/2014, những lời trình bày có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị L đồng thời được sự ủy quyền của ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào năm 1998, vợ chồng bà có sang nhượng lại của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị B một phần đất (cụ thể 04 bờ đất) khoảng 800 m^2, đất tại ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre với giá là 13.500.000 đồng, nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại cho ông H. Việc sang nhượng đất có giấy tay sang nhượng, cụ thể "Giấy thỏa thuận san nhượng hoa mầu" do ông Nguyễn Văn N là anh ruột của ông V và ông H viết vào ngày 10/10/1998, giấy tay có chữ ký của ông H và bà B do ông H trực tiếp ký tên, có ông V ký tên. Việc sang nhượng có giao nhận tiền cụ thể là 02 lần, lần 01 ông bà trả nợ là 6.500.000 đồng tại Ngân hàng A – chi nhánh xã TT (gọi tắt là ngân hàng) vì lúc này ông H đang nợ ngân hàng, lần 02 ông bà trả 7.000.000 đồng cho ông H tại nhà ông H, lúc trả tiền lần hai thì không có làm giấy tờ. Việc chuyển nhượng đất không ghi diện tích cụ thể, ông H chỉ 04 bờ đất có ranh đất rõ ràng và giao đất cho vợ chồng bà, khi mua đất thì không có huê lợi cũng như công trình gì trên đất, sau khi mua gia đình bà vô san lấp, canh tác và cất nhà ở trên phần đất này cho đến nay. Do là chỗ anh em ruột trong gia đình, ông H là em ruột của ông V, sổ đỏ của ông H còn vay ở ngân hàng nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà đã trả đủ số tiền 13.500.000 đồng. Thời gian quá lâu nhưng vợ chồng ông H, bà B chưa sang tên chủ quyền đất. Nay vợ chồng bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà B có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng phần đất nêu trên cho vợ chồng bà. Cụ thể theo đo đạc hiện nay, phần đất có diện tích là 846,9 m^2 thuộc thửa số 314 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp PT, xã PT, huyện

CT, tỉnh Bến Tre và bà không đồng ý trả 98.350.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà B theo yêu cầu phản tố vì đã trả đủ tiền cho ông H bà B.

Từ khi mua đất và ở trên phần đất này cho đến năm 2007 thì ông V không có tranh chấp gì, cho đến khi đo đạc chính quy năm 2007 thì ông V không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu vợ chồng bà phải trả tiền.

Đối với kết quả thu thập chứng cứ thì bà đồng ý, về chi phí tiến hành tố tụng bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 12/3/2014, đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố ngày 15/8/2014, những lời trình bày cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị B trình bày:

Vào năm 1997, vợ chồng ông, bà có bán cho vợ chồng ông V, bà L 03 bờ đất với giá tiền 13.500.000 đồng. Tiếp đó ông V có kêu ông H bán thêm 01 bờ đất nữa, tổng cộng bán 04 bờ với giá tiền là 15.500.000 đồng. Do là chỗ trong gia đình hai bên mua bán đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ mua bán. Đất bán tại ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời điểm này ông đang thế chấp sổ đỏ để vay tiền tại Ngân hàng nên vào khoảng năm 1998, ông Nguyễn Văn N là anh thứ 03 của ông và ông V có đem 6.500.000 đồng đến Ngân hàng A tại phòng giao dịch xã TT, huyện CT, tỉnh Bến Tre trả nợ dùm cho vợ chồng ông bà. Số tiền 6.500.000 đồng vợ chồng ông bà xem như đã nhận tiền bán đất. Ngoài số tiền trên, vợ chồng ông bà không có nhận số tiền nào khác của vợ chồng ông V, sau khi trả nợ ngân hàng xong thì ông bà tiếp tục vay lại ngân hàng số tiền 5.000.000đ đến nay vẫn còn nợ. Vợ chồng ông, bà không có làm giấy tay sang nhượng hoa màu nào cho vợ chồng ông V, bà L. Nay ông, bà yêu cầu vợ chồng ông V, bà L trả tiền đất còn thiếu lại theo thời gía hiện nay là 98.350.000 đồng. Vì đất bán theo đo đạc hiện nay là 846,9 m^2, số tiền 6.500.000 đồng chỉ tương đương 355,15 m^2 đất, còn lại 491,75 m^2 đất theo giá hiện nay 200.000 đồng/m^2 là 98.350.000 đồng, sau khi nhận tiền vợ chồng ông bà mới đồng ý chuyển quyền sử dụng đất 846,9 m^2 cho vợ chồng ông V, bà L. Từ thời điểm bán đất cho đến khi Tòa án giải quyết thì ông bà không tranh chấp gì với ông V về việc mua đất này nhưng có nói miệng là yêu cầu phía ông V trả số tiền mua đất còn lại cho ông. Việc ông, bà không làm thủ tục sang nhượng đất cho ông V là vì ông Vchưa trả hết tiền mua đất và hiện sổ đỏ của ông do ngân hàng giữ.

Kết quả thu thập chứng cứ thì ông, bà đồng ý, riêng kết quả giám định lần sau cùng thì ông không đồng ý vì cho rằng không có ký vào giấy sang nhượng hoa màu; chi phí tiến hành tố tụng ông, bà yêu cầu giải quyết theo quy định

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng A - Chi nhánh huyện CT, tỉnh Bến Tre trình bày:

Vào ngày 08/10/1998, ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị B có vay của Ngân hàng A - Chi nhánh huyện CT, tỉnh Bến Tre số tiền 5.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, kỳ hạn trả nợ là ngày 07/10/1999, theo Hợp đồng tín dụng số 98.63.18 KƯ ký ngày 01/10/1998 và đã quá hạn vào ngày 08/10/1999. Để đảm bảo cho số tiền vay thì ngân hàng có giữ của ông H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A diện tích là 2.650m^2, do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 04/9/1992, đất này hiện nay có liên quan đến việc tranh chấp giữa ông V và ông H, do số tiền vay thấp nên ngân hàng không có lập hợp đồng thế chấp đối với phần đất này. Hiện tại phía ông H còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 200.000đ và lãi suất tạm tính đến ngày 14/11/2016 là 22.000.000đ. Ngân hàng yêu cầu vợ chông ông H, bà B có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 14/11/2016 là 22.000.000đ và tiếp tục tính theo hợp đồng cho đến khi trả dứt nợ. Ngân hàng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua chị Nguyễn Thị Kim D và anh Nguyễn Huỳnh N có lời trình bày: Chị D, anh Nh là con ruột của ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Thị L. Hiện chị D, anh N có chung hộ khẩu với ông V, bà L, phần đất có diện tích 846,9 m^2 đang tranh chấp là do cha mẹ anh chị là ông V, bà L mua của vợ chồng ông H, bà B không có liên quan gì đến chị D, anh N. Chị D, anh N không có công sức đóng góp gì với đất và tài sản trên đất nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất trên. Anh N, chị D có đơn yêu cầu giả quyết và xét xử vắng mặt.

Đại diện VKSND huyện Châu Thành phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, không vi phạm tố tụng, những người tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng. Về chi phí tiến hành tố tụng và án phí đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Nguyễn Văn V, Huỳnh Thị L với bị đơn Nguyễn Văn H và Huỳnh Thị B. Địa chỉ cư trú của các bên

và phần đất nơi hợp đồng được thực hiện đều thuộc xã PT, huyện CT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại Điều 26 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS).

[2] Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập đối với phía bị đơn về việc vay tín dụng và có thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án đã đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, phía Ngân hàng có văn bản số 01/CV-NHNoCT ngày 20/6/2017 về việc không tham dự phiên tòa; chị D, anh N cũng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 228 BLTTDS.

[3] Về nội dung vụ kiện: Phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông V, bà L với vợ chồng ông H, bà B hai bên thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 846,9 m^2 , thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 17 (thuộc một phần thửa cũ thửa đất số 979 tờ bản đồ số 04) tọa lạc tại ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre hiện do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số A cấp ngày 04/9/1992 có diện tích là 2.650m^2. Phần đất 846,9m^2 hiện do hộ gia đình ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị L đang trực tiếp quản lý sử dụng. Tứ cận:

Đông giáp đất Lê Thị T

Nam giáp đất Nguyễn Văn H.

Tây và Bắc giáp phần còn lại của Nguyễn Văn H

Căn cứ vào Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/8/2015, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2016, Biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2016 với sự thống nhất của hai bên đương sự trên đất gồm có:

Công trình, vật kiến trúc gồm có 01 căn nhà khung cột bê tông, cốt thép, tường xây chưa tô, có ngăn phòng, không trần, mái tôn tráng kẽm, nền láng xi măng có giá trị còn lại là 95.000.000 đồng; sân cán bê tông trước nhà có giá trị còn lại là 3.319.000 đồng. Tổng giá trị công trình trên đất là 98.319.000đ;

Hoa màu trên đất gồm có 18 cây dừa loại 1 giá trị 1.000.000đ/cây, 01 cây xoài loại 1 giá trị 800.000 đồng, 01 cây khế loại 1 giá trị 150.000 đồng, chuối 06 bụi giá 50.000đ/bụi, 12 cây mai vàng hỗ trợ di dời 20.000đ/cây, nhãn 01 cây loại một giá 700.000đ, mận 01 cây loại 1 giá 300.000đ, mít 01 cây loại 3 giá 200.000đ. Tổng giá trị cây trồng là 20.890.000 đồng;

Đất có giá 200.000đ/1m^2 (loại đất nông nghiệp có cây trồng trên đất).

Chứng cứ phía nguyên đơn đưa ra chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là giấy viết tay ghi " Giấy thỏa thuận san nhượng hoa mầu" ngày 10/10/1998 có chữ ký của ông H. Phía ông H không thừa nhận chứng cứ này và cho rằng phía ông V chưa giao hết tiền sang nhượng đất, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu ông V, bà L trả tiếp số tiền sang nhượng đất là 98.350.000đ.

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tuy không được phía bị đơn thừa nhận đối với giấy thỏa thuận sang nhượng hoa màu, nhưng phía ông H cũng thừa nhận phía ông V đã vào quản lý canh tác và ở trên đất từ thời điểm năm 1997 cho đến nay. Bên phía ông V, bà L đã trồng cây lâu năm, đã cất nhà kiên cố, ông H, bà B không phản đối. Tuy không thừa nhận đã ký vào giấy sang nhượng hoa màu cho phía ông V, nhưng quá trình giải quyết vụ án cũng như tại tòa phía ông H, bà B không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà đồng ý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông V, bà L và chỉ yêu cầu vợ chồng ông V, bà L trả số tiền mua đất còn lại là 98.350.000 đồng theo giá đất đã định, yêu cầu này không được nguyên đơn chấp nhận.

Việc hai bên thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên căn cứ điểm b.3 Mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004 ngày 16/8/2004 của HĐTP TANDTC thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng ông H, bà B với vợ chồng ông V, bà L.

[3.2] Xét giá trị pháp lý của "giấy thỏa thuận thuận san nhương hoa mầu" ngày 10/10/1998 phía ông V và ông H không thống nhất gía trị sang nhượng cũng như việc trả tiền sang nhượng. Theo nội dung giấy sang nhượng này thì phía ông H đồng ý sang nhượng cho ông V 04 bờ đất với giá 13.500.000đ và phía ông V đã giao đủ số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án cả hai bên thừa nhận số tiền sang nhượng được phía ông V trả cho Ngân hàng với số tiền là 6.500.000đ vì lúc này GCN QSDĐ của ông H đang thế chấp ngân hàng, số tiền còn lại (7.000.000đ) đã được giao cho phía ông H sau đó, nhưng ông H không thừa nhận số tiền đã nhận sau đó, vì cho rằng không có ký vào giấy sang nhượng. Do phía bị đơn không thừa nhận nên theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã nhiều lần trương cầu giám định chữ ký của ông H trong giấy sang nhượng hoa màu, tại kết luận giám định số 2527/C54B ngày 18/8/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Văn H trên giấy thỏa thuận san nhượng hoa mầu là do cùng một người ký ra so với các mẫu chữ ký gửi giám định. Do đó, kết hợp với kết quả xác minh thu thập chứng cứ với kết luận giám định, HĐXX khẳng định giấy thỏa thuận sang nhượng hoa màu đã được ông Nguyễn Văn H ký xác nhận và xem như giao dịch giữa hai bên đã thực hiện về việc giao tiền và nhận đất đã hoàn tất vào thời điểm ký vào giấy sang nhượng. Hơn nữa, từ khi phía ông V vào ở trên đất và quản lý canh tác phần đất này vào năm 1998, cho đến ngày phía ông V có tranh chấp yêu cầu ông H sang tên quyền sử dụng đất cho ông thì phía

ông H không có bất kỳ tranh chấp hay yêu cầu nào đối với ông V về việc chuyển nhượng phần đất này, phía ông V canh tác phần đất ổn định mà không có sự ngăn cản từ phía ông H. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và cần buộc phía ông H phải có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông V là phù hợp.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của phía ông H, bà B yêu cầu vợ chồng ông V, bà L trả số tiền 98.350.000 đồng là giá trị đất hiện nay của diện tích đất 491,75 m^2 là (tương đương với số tiền phía ông V chưa trả là 9.000.000đ) mà vợ chồng ông H, bà B cho rằng năm 1998 vợ chồng ông V, bà L chưa trả đủ tiền mua đất. Phần đất chuyển nhượng là 04 bờ theo đo đạc hiện nay là 846,9 m^2 mặc dù hai bên không thống nhất giá trị đất chuyển nhượng, một bên cho là 13.500.000 đồng, một bên cho là 15.500.000 đồng nhưng giấy thỏa thuận sang nhượng hoa màu năm 1998 ghi giá trị là 13.500.000 đồng và căn cứ vào kết luận giám định số 2527/C54B ngày 18/8/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký là của ông H, nên xét yêu cầu phản tố này của ông H là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng, yêu cầu phía ông H, bà B phải có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền nợ vay được ký kết vào tháng 10 năm 1998 với số tiền gốc hiện tại là 200.000đ và tiền lãi tạm tính đến ngày 14/11/2016 là 22.000.000đ và yêu cầu tiếp tục tính theo hợp đồng cho đến ngày ông H trả hết nợ. Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, do vào thời điểm năm 1998 đối với những khoản cho vay từ 5.000.000đ trở xuống ngân hàng thực hiện theo quy định là không lập hợp đồng thế chấp để đảm bảo các khoản cho vay, mặc dù không lập hợp đồng thế chấp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận số A, diện tích 2.650m^2 cấp ngày 04/9/1992, nhưng từ thời điểm cho vay tín dụng đến nay phía ngân hàng vẫn giữ GCN QSDĐ của ông H. Vào thời điểm năm 1998, phía ông Nguyễn Văn V trước khi thực hiện giao dịch với ông H để chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng số diện tích đất của ông H thì ông V đã trả hết nợ cho ông H tại ngân hàng, sau đó ông H mới tiếp tục vay lại, phía ngân hàng cũng thừa nhận ông H chỉ liệt kê tài sản để đảm bảo nợ vay cho ngân hàng và nộp kèm theo GCNQSDĐ mà không áp dụng biện pháp thế chấp tài sản. Theo quy định tại văn bản số 1667 ngày 09/9/1997 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện Chỉ thị số 09 ngày 27/8/1997 của Thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam, hướng dẫn: " mức cho vay tối đa đến 5 triệu đồng đối với hộ nông dân không cần áp dụng biện pháp thế chấp, cầm cố hoặc bảo lãnh mà căn cứ vào khả năng trả nợ của hộ xin vay trên cơ sở cam kết trả nợ và danh mục tài sản làm đảm bảo có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn." nên việc giữ GCN QSSDĐ của ngân hàng là không phù hợp với quy định pháp luật. Hơn nữa, xét về quyền lợi của các bên thì tổng diện tích quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H theo đo đạc thực tế là 3.673,6m^2 trong đó phần phải chuyển nhượng cho phía ông Nguyễn Văn V là 846,9m^2 nên phía ông H còn lại 2.826,7 m^2, giá trị của các phần

đất này theo giá đã định của Hội đồng định giá là 200.000đ/1m^2, vì vậy nếu so sánh quyền lợi giữa phía ngân hàng với phía ông V thì phía ông V sẽ thiệt thòi hơn nếu như không được lập thủ tục để đứng tên QSDĐ vì do ngân hàng cất giữ QSDĐ của ông H, phía ông H sau khi sang tên cho ông V thì diện tích còn lại cũng hoàn toàn đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho phía ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận, nhưng đồng thời phía ngân hàng phải có nghĩa vụ giao trả lại GCN QSDĐ cho ông H để ông H thực hiện nghĩa vụ với ông V là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Tổng chi phí tiến hành tố tụng (đo đạc, định giá, giám định, trích lục hồ sơ) là 11.944.000đ (9.044.000đ + 2.900.000đ) phía ông V, ông H mỗi người đã nộp 4.522.000đ và yêu cầu giải quyết theo quy định. Do đó phía ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị B phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị L số tiền 4.522.000đ và nộp tiếp chi phí tố tụng còn lại là 2.900.000đ.

- Án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Vợ chồng ông H, bà B có trách nhiệm phải nộp 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)*.

- Án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%: Do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên ông H, bà B có trách nhiệm phải nộp là: 4.917.000 đồng (98.350.000đ x 5%) và án phí do phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng là 1.110.000đ (22.200.000đ x 5%). Tổng cộng án phí có giá ngạch là 6.027.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 228; 266, 267, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2014; Điều 697, 699, 702, 688 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

1. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Thị L đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 846.9m^2 thuộc thửa 314-4 tờ 17(thuộc một phần thửa cũ số 979 tờ bản đồ 4) do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận số A, cấp ngày 04/9/1992, đất tọa lạc tại ấp PT, xã PT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Phần đất nêu trên có tứ cận:

Đông giáp đất Lê Thị T.

Nam giáp đất Nguyễn Văn H

Tây và Bắc giáp phần còn lại của Nguyễn Văn H.

(Phần đất này có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Phía ông V, bà L cùng với ông H, bà B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc chuyển nhượng đất và chịu nghĩa vụ đối với nhà nước theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Thị L hoàn trả số tiền 98.350.000đ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện CT, tỉnh Bến Tre số tiền nợ vốn vay và lãi suất tổng cộng là 22.200.000đ (vốn 200.000đ, lãi 22.000.000đ) tạm tính đến ngày 14/11/2016 và tiếp tục trả hết số tiền còn lại theo hợp đồng tín dụng (khế ước vay tiền số 986318, ngày 01/10/1998) tính từ ngày 15/11/2016 cho đến khi trả hết nợ.

Ngân hàng A - Chi nhánh huyện CT, tỉnh Bến Tre có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 04/9/1992.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, các số tiền nêu trên nếu chưa thi hành thì phải chịu lãi suất theo hợp đồng đã ký kết giữa các bên cho đến khi thi hành xong (theo khế ước vay tiền số 986318, ngày 01/10/1998).

4. Chi phí tiến hành tố tụng (đo đạc, định giá, giám định, trích lục hồ sơ), ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị B phải nộp là 2.900.000đ.

Ông Hiệp, bà Bảy có trách nhiệm hoàn lại chi phí tố tụng cho ông V, bà L số tiền là 4.522.000đ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch: Vợ chồng ông H, bà B có trách nhiệm phải nộp 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)*.

- Án phí có giá ngạch: ông H, bà B phải nộp tổng cộng là 6.027.500đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001813 ngày 24/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Bến Tre. Ông H, bà B còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 2.777.500đ.

Ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Thị L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 235.000 đồng *(Hai trăm ba mươi lăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0001772 ngày 12/3/2014 và 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001393 ngày 22/01/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Hoàn lại cho Ngân hàng A – chi nhánh huyện CT, tỉnh Bến Tre số tiền tạm ứng án phí là 555.000đ theo biên lai thu số 0001042 ngày 17/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

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, người phải thi hành án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Anh N, chị D và Ngân hàng A- Chi nhánh huyện CT, tỉnh Bến Tre vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- UBND xã PT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Đức