

**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: 25/2020/DS-ST

Ngày: 13/11/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

2. Bà Phạm Thị Hương.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Đô, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Đem - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2020/QĐST-DS ngày 02/11/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Văn L, sinh năm 19Z (Có mặt);

1.2. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 19Z (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà A ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Triệu Minh D, sinh năm 1959;

2.2. Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Số nhà Q ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Chị Triệu Thị Quyền T, sinh năm 200W;

Địa chỉ: Số nhà Q ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Triệu Thị Quyền T: Ông Triệu Minh D, sinh năm 195U (Văn bản ủy quyền đề ngày 11/5/2020, có mặt);

Địa chỉ: Số nhà Q ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ngân hàng N n và P T n n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng: Ông Trần Thanh H – Phó Giám đốc N h N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền số 2965/GUQ-NHNo-PC ngày 27/12/2019, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà N đường N H, khóm X, Phường X, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31/12/2019 cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ trình bày:

Trong năm 2018, vợ chồng ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ đã 04 lần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N, chị Triệu Thị Quyền T và đều có lập thành văn bản viết tay; cụ thể:

- Lần 01: Ngày 26/3/2018, ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 425m² đất (Chiều Nng 10m và chiều dài 42,5m) thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Lần 02: Ngày 02/5/2018, ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 196m² đất (Chiều Nng 04m và chiều dài 49m) thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Lần 03: Ngày 04/11/2018, ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 240m² đất (Chiều Nng 04m và chiều dài 60m) thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

- Lần 04: Ngày 27/9/2018, ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 120m² đất (Chiều Nng 02m và chiều dài 60m) thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25),

tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Tổng diện tích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 981m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên.

Qua 04 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ đã giao đủ tiền cho gia đình ông Triệu Minh D. Hiện nay ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ đã xây dựng nhà và xây tường rào bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến nay ông Triệu Minh D vẫn chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng để sang tên quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2020 của Tòa án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn ông Triệu Minh D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Triệu Thị Quyền T trình bày:

Ông Triệu Minh D thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ. Do tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ như đã thỏa thuận.

Nay ông Triệu Minh D đồng ý thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ như đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C có yêu cầu độc trình bày:

Ngày 06/11/2019, Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng với ông Triệu Minh D đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7606-

LAV2019001411 vay số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng); mục đích vay nuôi tôm; lãi suất 10,5%/năm; thanh toán trả lãi hàng quý, trả nợ gốc 01 lần khi đến hạn; thời hạn vay là 12 tháng. Ông Triệu Minh D cùng với bà Nguyễn Thị Thanh N đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/15/2018/LH/HĐTC ngày 16/3/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 25/02/2019; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 900604 trong đó có thửa số 247 (thửa mới 47) tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C do hộ ông Triệu Minh D đứng tên.

Hiện nay, ông Triệu Minh D đã thanh toán các khoản nợ xong. Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng đã có đơn rút yêu cầu độc lập vào ngày 03/9/2020 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời, Ngân hàng đã trả lại các tài sản thế chấp gồm các giấy chứng nhận quyền sử đất cho ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N.

Tại phiên tòa vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến:

* Về pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng.

* Về pháp luật nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ đối với các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C do hộ ông Triệu Minh D đứng tên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ. Đồng thời, ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N và Triệu Thị Quyền T có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc các bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

+ Đối với Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng đã có đơn rút yêu cầu độc lập vào ngày 03/9/2020 không yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng n n và p t n t V N -Chi nhánh thị xã V C và trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về pháp luật tố tụng:

[1] Theo đơn khởi kiện, các nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ khởi kiện yêu cầu các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 981m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C do hộ ông Triệu Minh D đứng tên cho ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa các nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2020 của Tòa án. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi của **các nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn theo quy định của pháp luật.**

[2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N n và P t n t V N- Chi nhánh thị xã V C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Về pháp luật nội dung:

[1] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2020 phần đất tranh chấp nằm trong thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng có vị trí kích thước như sau:

Hướng Đông giáp lộ Nam sông hậu có số đo 20 mét. Đo từ giáp phần đất ranh của bà Đặng Hồng Phu hướng bắc kéo về hướng nam phần đất còn lại của 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25);

Hướng Tây có một phần đất giáp đất ông Nguyễn Văn Ph có số đo 17,5 mét và một phần giáp đất ông Triệu Minh D có số đo 2,5 mét. Đo từ giáp phần đất ranh của bà Đặng Hồng Phu hướng bắc kéo về hướng nam phần đất còn lại của thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25);

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) có số đo 47,2 mét đã trừ lộ giới Nam sông hậu.

Đo từ giáp chỉ giới lộ Nam sông hậu ở hướng Đông kéo về hướng Tây giáp thửa 311 của ông Triệu Minh D;

Hướng Bắc giáp đất của bà Đặng Hồng Phu có số đo 36,7 mét (đo từ giáp chỉ giới lộ Nam sông hậu ở hướng Đông kéo về hướng Tây giáp thửa 39 của ông Nguyễn Văn Ph);

Tổng diện tích: 796,1m². Hiện trạng tài sản tồn tại trên đất: Ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ đang quản lý sử dụng, xây tường rào bao quanh và xây dựng căn nhà cấp 4 vào năm 2018.

[2] Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ yêu cầu các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C do hộ ông Triệu Minh D đứng tên cho vợ chồng ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ theo quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì:

[2.1] Nhận thấy, **hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2018, ngày 02/5/2018, ngày 27/9/2018, ngày 04/11/2018 đối với diện tích đất 796,1m² nằm trong thửa số 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại địa chỉ nêu trên giữa vợ chồng ông Võ Văn L, bà Đặng Thị Đ với vợ chồng ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N được xác lập bằng giấy viết tay, không được thực hiện công chứng, chứng thực cũng như đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng.**

Tuy nhiên, tại thời điểm thực hiện các hợp đồng hai bên đã tiến hành kéo dây đo đạc, giao nhận đất và tiền xong; vợ chồng ông Võ Văn L, bà Đặng Thị Đ tiến hành sang lắp mặt bằng, xây dựng nhà ở kiên cố và xây tường rào bê tông bao quanh và phía bên gia đình ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N không phản đối, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng không xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành trong lĩnh vực đất đai. Như vậy, đối chiếu với quy định Điều 129 của Bộ luật dân sự và tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của TANDTC thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại địa chỉ nêu

trên giữa vợ chồng ông Võ Văn L, bà Đặng Thị Đ với vợ chồng ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N được Tòa án công nhận.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Triệu Minh D đều thừa nhận gia đình ông có chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Đặng Thị Đ và đã nhận tiền đầy đủ; gia đình ông D cũng đã giao đất cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Đặng Thị Đ để xây dựng nhà kiên cố và các công trình phụ khác. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ không cần phải chứng minh.

[2.3] Từ những phân tích nhận định trên, đối chiếu với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ đối với các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2018, ngày 02/5/2018, ngày 27/9/2018, ngày 04/11/2018 đối với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247 tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C do hộ ông Triệu Minh D đứng tên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ. Đồng thời, ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N và Triệu Thị Quyền T phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ theo quy định của pháp luật.

+ Đình chỉ yêu cầu độc lập về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng đối với bị đơn ông Triệu Minh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N, chị Triệu Thị Quyền T do Ngân hàng rút yêu cầu độc lập.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ:

[3.1] Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ được chấp nhận, nên các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3.2] Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho Ngân hàng N n và P t n t V N – Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng

[4] Xét thấy đề nghị của vị Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 và khoản 2 Điều 143; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 146; khoản 4 Điều 147; Khoản 1, 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

- Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 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 các nguyên đơn ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ đối với các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2018, ngày 02/5/2018, ngày 27/9/2018, ngày 04/11/2018 giữa ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ đối với các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N.

- Ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ có quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,1m² nằm trong thửa số 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) tọa lạc tại ấp H K, xã V H, thị xã V C đã thỏa thuận chuyển nhượng giữa các nguyên đơn ông Võ Văn L - bà Đặng Thị Đ đối với các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N. Phần đất có vị trí kích thước như sau:

+ Hướng Đông giáp lộ Nam sông hậu có số đo 20 mét (đo từ giáp phần đất ranh của bà Đặng Hồng Phu hướng bắc kéo về hướng nam phần đất còn lại của thửa 47);

+ Hướng Tây có một phần đất giáp đất ông Nguyễn Văn Ph có số đo 17,5 mét và một phần giáp đất ông Triệu Minh D có số đo 2,5 mét, Đo từ giáp phần đất ranh của bà Đặng Hồng Phu hướng bắc kéo về hướng nam phần đất còn lại của thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25);

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 247, tờ bản đồ số 03 (bản đồ chính quy thửa số 47, tờ bản đồ số 25) có số đo 47,2 mét đã trừ lộ giới Nam sông hậu. Đo từ giáp chỉ giới lộ Nam sông hậu ở hướng Đông kéo về hướng Tây giáp thửa 311 của ông Triệu Minh D);

+ Hướng Bắc giáp đất của bà Đặng Hồng Phu có số đo 36,7 mét (đo từ giáp chỉ giới lộ Nam sông hậu ở hướng Đông kéo về hướng Tây giáp thửa 39 của ông Nguyễn Văn Ph);

- Buộc các bị đơn ông Triệu Minh D, bà Nguyễn Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Triệu Thị Quyền T phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng N n và P t n t V N– Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng **đối với** bị đơn ông Triệu Minh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N, chị Triệu Thị Quyền T do Ngân hàng rút yêu cầu độc lập.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc các bị đơn ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

+ Các Nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và **được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải xử lý**.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng N n và P t n t V N– Chi nhánh thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 14.044.900 đồng (mười bốn triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm đồng) theo Biên lai thu số 0003907 ngày 12/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng). Do ông Võ Văn L đã thanh toán xong nên ông Triệu Minh D và bà Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền nêu trên cho ông Võ Văn L và bà Đặng Thị Đ.

5. Phong tỏa Công văn số: 05/2020/CV-TA ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng hết hiệu lực.

6. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày niêm yết Bản án hợp lệ.

“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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

Nơi nhận:

- VKSND TX Vĩnh Châu;

- THADS TX Vĩnh Châu;

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

- Phòng KTNV&THA
TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Vũ Phương