

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 27/2020/DS-ST

Ngày: 19-10-2020

“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 PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Thanh Hải

2/ Ông Nguyễn Ngọc Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Cum Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mỹ Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 19 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2014/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2014 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 65/2020/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông **Ngô Đình T**, sinh năm 1971. Địa chỉ: đường số 1, phường P, quận C, TP. Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Minh T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ – có mặt.

2/ *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1969

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1972 (văn bản ủy quyền ngày 22-12-2011) – có mặt

Cùng địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ – có mặt.

3.2/ Ông Lê Thạch V, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp T4, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ - vắng mặt.

3.3/ Ông Lê Bảo C, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp T4, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ - vắng mặt.

3.4/ Bà La Thị P1, sinh năm 1954. Có ý kiến yêu cầu giải quyết vắng mặt theo bản tự khai ngày 06-3-2019.

3.5/ Bà Lê Phương T5, sinh năm 1974 - vắng mặt;

Cùng địa chỉ: đường M, phường X1, quận N, TP.Cần Thơ.

3.6/ Ông Lê Phong L, sinh năm 1978. Địa chỉ: đường M, phường X1, quận N, TP.Cần Thơ - vắng mặt.

3.7/ Bà Ngô Thị M1, sinh năm 1976. Yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 25-9-2019.

3.8/ Ông Trần Thanh V1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của ông V1 là bà Ngô Thị M1 (thao văn bản ủy quyền ngày 22-01-2019). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 25-9-2019.

3.9/ Ông Mai Từ T6, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 05-9-2019.

3.10/ Văn phòng Công chứng N1; Địa chỉ: đường N2, phường T7, quận N, thành phố Cần Thơ. Có ý kiến yêu cầu giải quyết vắng mặt theo văn bản ngày 07-10-2019.

3.11/ Văn phòng Công chứng C1; Địa chỉ: đường Q, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có ý kiến yêu cầu giải quyết vắng mặt theo văn bản ngày 24-9-2019.

4/ Người làm chứng:

4.1/ Bà Phạm Ngọc T8, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp I, xã B1, huyện C2, tỉnh Đồng Tháp – Có ý kiến yêu cầu giải quyết vắng mặt theo bản tự khai ngày 14-3-2017.

4.2/ Bà Phạm Thị T9, sinh năm 1984. Địa chỉ: khu vực T10, phường P1, quận C, thành phố Cần Thơ – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Trong đơn khởi kiện của ông Ngô Đình T ngày 14-6-2011, đơn xin rút lại một phần đơn khởi kiện ngày 14-12-2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 20-8-2010 ông Ngô Đình T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B 03 thửa đất gồm: thửa số 1088, diện tích 1.015m² (loại đất ở và đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng, thửa số 300 diện tích 1.796m² (loại đất lúa) giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng và thửa 943, diện tích 1.225m² (loại đất cây lâu năm), giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng, các phần đất thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện P, TP. Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00610, H00611 và H00612 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn B. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng tại văn phòng Công chứng N1. Ông T đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng và có làm biên nhận vào ngày 20-8-2010, nhưng từ khi chuyển nhượng đến nay phía ông B không giao đất cho ông T. Hiện tại gia đình ông B đang quản lý sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có lúc thì khai giao tiền chuyển nhượng sau khi ký hợp đồng và có lúc thì lại khai không biết rõ là giao trước hay giao sau. Còn đối với số tiền 18 triệu mà ông T nhận của bà X là giao dịch vay khác và thời điểm vay số tiền 18 triệu này không có làm hợp đồng. Còn số tiền ông K giao cho nguyên đơn 06 triệu là giao dịch vay khác và việc này lúc vay có làm hợp đồng hay không Thì ông không nắm rõ.

Việc nguyên đơn chuyển nhượng QSDĐ của bị đơn là có thật, có lập hợp đồng và được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Ông B là chủ đất, bà X không ký tên là không cần thiết. Việc bà X cho rằng không biết việc chuyển nhượng QSDĐ là không đúng sự thật. Còn việc nhận tiền thì trong hồ sơ đã có biên nhận. Còn đối với việc giám định chữ ký của bà X thì nguyên đơn không chấp nhận kết quả này, lý do Tòa án đã trưng cầu giám định sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Còn đối với biên nhận mà nguyên đơn nhận của bà X số tiền 18 triệu đồng, trong biên nhận cũng không có nói rõ là thực hiện nghĩa vụ nào, mà đó là hợp đồng vay khác và của ông K cũng vậy. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ông B biết rõ, vì ông B viết và đọc được. Do đó, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất cho nguyên đơn theo kết quả đo đạc thực tế và nguyên đơn tự nguyện chừa lại cho bị đơn phần đất tại vị trí nhà bị đơn đang ở, khu mộ và lối đi vào diện tích 367,3m².

2/ Theo đơn phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn B và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Vào khoảng tháng 02 năm 2010, ông Nguyễn Văn B có nhu cầu vay vốn để chăn nuôi heo nên có nhờ ông Lê Tấn K là Chủ tịch Hội nông dân Xã T3 làm hồ sơ vay Ngân hàng giữ số tiền 30.000.000đ và đồng thời ông B đưa cho ông

K 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) gồm thửa 1088 - giấy chứng nhận số AG089940, thửa 943 – giấy chứng nhận số AG 089942 và thửa 300 – giấy chứng nhận số AG 089941. Tuy nhiên, ông K đã dùng 03 giấy chứng nhận này thế chấp cho ông Ngô Đình T để vay số tiền 150.000.000đ nhưng ông K chỉ đưa cho ông B số tiền 30.000.000đ và ông K có viết biên nhận cho ông B vào ngày 09-02-2010.

Sau khi nhận tiền, đến ngày 10-8-2010, phía bị đơn đã trả cho Ông T số tiền 18 triệu đồng, còn số tiền 120 triệu của ông K thì chưa trả được cho Ông T. Đến ngày 19-8-2010, do đến hạn trả nợ nhưng ông K chưa có tiền trả cho Ông T nên Ông T và ông K đến nhà bị đơn và làm sẵn giấy vay tiền nội dung thể hiện ông K vay của ông B số tiền 120.000.000 đồng, mục đích là để Ông T cho ông K nợ thêm 03 tháng nữa. Sáng ngày 20-8-2010, Ông T kêu vợ chồng bị đơn đến Phòng Công chứng để chứng thực giấy vay tiền thì mới trả 03 giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn, nhưng khi đến Phòng công chứng thì Ông T đưa bị đơn ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (do bị đơn không biết đọc chữ) nên bị đơn không hay biết. Tiếp đó, đến ngày 21-12-2010, bị đơn gửi trả tiền vay cho Ông T thông qua ông K số tiền 06 triệu đồng. Như vậy, bị đơn đã trả cho Ông T tổng cộng là 24 triệu đồng nên bị đơn còn nợ Ông T số tiền 06 triệu đồng. Ông T còn giữ 03 giấy chứng nhận QSDĐ của bị đơn đến nay.

Về phía tiền vay của ông K đã trả cho Ông T cụ thể như sau: vào ngày 23-9-2010 trả 20.000.000 đồng và ngày 10-12-2010 trả 40.000.000 đồng (có biên nhận trả tiền), việc này ông K đã khai nhận. Như vậy ông K còn nợ Ông T 60.000.000 đồng.

Ông B không có chuyển nhượng đất cho ông Ngô Đình T, ông B ký các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20-8-2010 là do bị lừa dối. Vào ngày 20-8-2010 Ông T chở ông B ra Cần Thơ ký tên vào 02 biên bản, ông B có ký tên nhưng không biết là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau đó ngày 25-8-2010 địa chính xuống đo đạc đất thì ông B mới biết là bị gạt. Sau đó Ông T khởi kiện thưa ông B yêu cầu giao đất.

Tại thửa 943 và thửa 1088 ông B đang sử dụng, còn thửa đất số 300 ông B đã cố cho cháu tên Trần Thanh V1, với giá là 02 lượng vàng, không có thỏa thuận thời hạn trả, khi nào có vàng thì ông B chuộc lại.

Đối với việc đo đạc, định giá đất, ông B không đồng ý, do ông B không có bán đất cho Ông T.

Do đó, Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phản tố lại và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Đình T với ông Nguyễn Văn B.

- Yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 03 giấy chứng nhận QSDĐ gồm thửa 1088 - giấy chứng nhận số AG089940, thửa 943 – giấy chứng nhận số AG 089942 và thửa 300 – giấy chứng nhận số AG 089941.

- Bị đơn tự nguyện trả lại cho ông Ngô Đình T số tiền 6.000.000đ.

Tại phiên tòa, bà X cho rằng: Trong số tiền bị đơn vay 30 triệu, có đóng lãi lần đầu cho ông K là 1,5 triệu; còn lúc trả 18 triệu thì ông K cho rằng đã trả tiền lãi cho Ông T thay cho bị đơn. Giấy vay tiền nội dung thể hiện ông K vay của ông B số tiền 120 triệu đồng là do Ông T làm sẵn và kêu bị đơn ký để cho ông K được gia hạn thêm 03 tháng nữa và Ông T sẽ trả lại cho bị đơn 03 giấy chứng nhận QSDĐ, chứ thật chất ông B không có đưa cho ông K số tiền 120 triệu đồng. Ông B không biết chữ, chỉ biết ký tên và ghi được tên. Bị đơn ký vào các hợp đồng là do nguyên đơn và ông K lừa gạt nên bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Đồng ý trả vốn cho nguyên đơn 6.000.000đ và lãi tính theo quy định pháp luật.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án:

3.1/ Bà Huỳnh Thị X trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn B. Bà thống nhất như ý kiến của bà đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Bà không có ký tên vào biên nhận và cam kết về việc mua bán đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20-8-2010. Vào chiều ngày 19-8-2010, Ông T và ông K có đến nhà bà, mang theo hợp đồng vay tài sản thể hiện bên cho vay là vợ chồng bà với bên vay là ông K, Ông T yêu cầu vợ chồng bà ký tên thì Ông T mới cho ông K nợ thêm 03 tháng nữa. Sau đó, Ông T yêu cầu đem hợp đồng này đi công chứng xong thì Ông T sẽ trả lại 03 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B. Đến sáng hôm sau là ngày 20-8-2010, Ông T có đến chở vợ chồng bà ra phòng công chứng. Khi đến phòng công chứng, do lúc đó con bà đi xe không quen nên bị ối và bà ở ngoài phải lo cho con nên không biết ông B ký tên vào mấy văn bản và văn bản gì và bà cũng không hay. Còn việc công chứng ở Văn phòng Công chứng C1 vợ chồng bà không hay biết gì. Vợ chồng bà không có nhận tiền gì của Ông T ngày đó cả.

3.2/ Theo lời khai của ông K tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17-4-2013 và trong quá trình giải quyết trình bày: Giữa Ông T và ông B không có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với nhau. Vào tháng 02-2010, ông với ông B có làm giấy mượn tiền của Ông T số tiền 150.000.000đ, lãi suất 6%/ tháng. Trong số tiền 150.000.000đ, ông nhận 120.000.000đ, còn 30.000.000đ do bà X nhận. Ông và bà X có trả lãi và vốn nhưng đến tháng 8-2010 ông không Trả vốn nữa. Sau đó, Ông T có mời công chứng viên đến nhà bà X và yêu cầu ký giấy gia hạn thời hạn trả nợ thêm 03 tháng nữa. Bà X có đưa ông 6.000.000đ để trả cho Ông T là đúng, tổng cộng bà X đã trả cho Ông T được 24.000.000đ. Ông vay của Ông T số tiền 120.000.000đ, ông đã trả xong 60.000.000đ nên ông chấp nhận trả cho Ông T 60.000.000đ.

3.3/ Theo lời khai của bà La Thị P1 ngày 06-3-2019 trình bày: Bà là vợ của ông Lê Tấn K. Hiện tại bà đang sống với con gái tại số 21/9D khu vực 7, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. **Ông K chết ngày**

13-3-2018. Bà và ông K sống với nhau có 04 người con gồm: Lê Thạch Vũ, sinh năm 1972; Lê Phương Thúy, sinh năm 1974; Lê Phong Linh, sinh năm 1978 và Lê Bảo Chiêu, sinh năm 1979. Ngoài ra, ông K không có con nuôi hay con riêng nào khác. Việc ông K vay tiền của ông Ngô Đình T bà không biết. Tranh chấp giữa Ông T với ông Nguyễn Văn B bà cũng không biết nên bà không có ý kiến gì. Ông K chết cũng không có để lại tài sản gì. Cha mẹ ruột của ông K đã mất. Do bà lớn tuổi và ở xa nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

3.4/ Theo lời khai của ông Trần Thanh V1 và bà Ngô Thị M1, trình bày: Ông Nguyễn Văn B là cậu ruột của ông V1, ông bà có cổ đất của ông B vào khoảng năm 2008 -2009, tại thửa số 300, tờ bản đồ số 01, với giá 20 chỉ vàng 24K; thời hạn cổ là 02 năm; hết thời hạn mà ông B không chuộc lại thì ông bà canh tác đến khi nào ông B có tiền chuộc lại. Do trồng lúa không có lời nên vào ngày 19-3-2018 vợ chồng ông có lập hợp đồng lên bờ trồng rẫy, với giá lên bờ là 6.100.000đ. Ông bà với ông B không có tranh chấp gì, khi nào ông B có tiền chuộc thì ông bà trả đất lại.

3.5/ Theo lời khai của ông Mai Từ T6 ngày 14-7-2017 trình bày: Vào tháng 4 năm 2016, ông có thuê đất của ông Nguyễn Văn B mặt bằng phía trước nhà và có xây dựng nhà tiền chế. Việc tranh chấp giữa ông Ngô Đình T với ông B thì ông không biết. Hiện tại ông không có tranh chấp gì với ông B và cùng không có yêu cầu gì. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

3.6/ Theo bản tự khai của Văn phòng Công chứng N1 ngày 07-10-2019, trình bày: Ngày 20-8-2010, ông Nguyễn Văn B và ông Ngô Đình T có đến Văn phòng Công chứng N1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi kiểm tra các giấy tờ hai bên đã xuất trình, xét thấy yêu cầu của ông B và Ông T là hợp lệ, ông B là người hưởng thừa kế QSDĐ. Phòng công chứng số đã công chứng 03 hợp đồng gồm 03 số công chứng 469, 470, 471; quyền 01/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2010. Trước khi ông B và Ông T ký hợp đồng đã được công chứng viên đọc lại theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.7/ Theo bản tự khai của Văn phòng Công chứng C1 ngày 24-9-2019, trình bày: Ngày 20-8-2010, ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị X và ông Ngô Đình T có đến Văn phòng Công chứng C1 yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận chuyển nhượng các lô đất theo các giấy chứng nhận QSDĐ số AG 089940, AG 089941 và AG 089942 và giấy ủy quyền theo 02 số công chứng 4173 và 4174, quyền 04/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2010. Các lô đất do ông B hưởng thừa kế; tuy nhiên, công chứng viên có cho bà Huỳnh Thị X ký tên vào để thể hiện sự đồng thuận và không Tranh chấp gì. Riêng hợp đồng vay tiền được chứng thực số 4172, quyền 04/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2010 thì không có liên quan gì đến việc ủy quyền và thỏa thuận chuyển nhượng nói trên. Trình tự, thủ tục công chứng đúng quy định Luật công chứng. Tại thời

điểm chứng thực, các đương sự đã xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh tài sản.

4/ Người làm chứng:

4.1/ Theo lời khai người làm chứng là bà Phạm Ngọc T8 14-7-2017, trình bày: Vào ngày 21-12-2010, bà có nhận thay cho ông Ngô Đình T số tiền 6.000.000đ từ ông Lê Tấn K. Ông T nói tiền của ông K mượn. Ngoài ra bà không biết gì khác.

4.2/ Theo lời khai của bà Phạm Thị T9 ngày 10-10-2019 trình bày: Bà là bạn của ông Ngô Đình T. Bà không biết ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị X. Do lúc đi công chứng tại Phòng công chứng, bà có đi theo Ông T chơi nên biết ông B và bà X lúc đó. Việc tranh chấp giữa Ông T với ông B thì bà không biết. Ngày hôm đó bà có ký tên trong biên nhận nhận tiền. Lúc Ông T giao tiền cho ông B nên nhờ bà ký tên làm chứng giùm. Hợp đồng chuyển nhượng ký trước, rồi mới giao tiền tại Phòng công chứng. Trước khi ký chuyển nhượng, Ông T với ông B có thỏa thuận trước việc chuyển nhượng không Thì bà không biết. Còn ông Lê Tấn K thì bà không biết. Lúc ký hợp đồng thì Ông T có đi xem đất không Thì bà cũng không biết.

Theo lời khai của bà tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21-11-2012 trình bày: Bà với Ông T là vợ chồng. Vợ chồng bà có cho ông B vay tiền và ông bà có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông B vào ngày 20-8-2010. Số tiền Ông T ký nhận 18 triệu đồng là tiền mượn bên ngoài **chứ không phải trả cho số vay 150.000.000đ**. Việc vay nợ thực hiện trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông B thì không có đến xem hình thể, vị trí phần đất, mà chỉ thực hiện trên hồ sơ.

Tại công văn số 22/CQĐT ngày 07 tháng 3 năm 2012 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện P phúc đáp như sau: Qua đối chiếu các thửa đất AG 089940, AG 089941 và AG 089942 mà ông Ngô Đình T yêu cầu ông Nguyễn Văn B giao đúng với các thửa đất mà ông B cho ông Lê Tấn K mượn. Việc khởi tố ông Lê Tấn K căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thì ông Nguyễn Văn B với tư cách là một trong các bị hại; còn ông Ngô Đình T trong trường hợp này không được xem là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Số tiền chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B với Ông T không được tính là giá trị định lượng hậu quả do ông Lê Tấn K gây ra.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng quy định pháp luật; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay mượn tiền, lời khai của bị đơn hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Lê Tấn K nên

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay nên bị vô hiệu. Bị đơn có phản tố cho rằng đây là hợp đồng vay số tiền 150.000.000đ, trong đó bị đơn nhận 30.000.000đ, còn ông K nhận 120.000.000đ. Tuy nhiên, bị đơn đã thanh toán được 24 triệu và có biên nhận giao tiền nên bị đơn còn lại 6.000.000đ là phù hợp. Đối với số tiền 120.000.000đ ông K nhận thì ông K đã trả cho Ông T được 60.000.000đ, còn 60.000.000đ; đối với khoản nợ này khi nào Ông T có yêu cầu thì tách ra giải quyết thành vụ kiện khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn B với ông Ngô Đình T là vô hiệu. Buộc Ông T trả cho ông B 03 giấy chứng nhận QSDĐ. Buộc ông B chịu trách nhiệm trả cho Ông T số tiền vốn gốc là 6.000.000đ và lãi theo quy định pháp luật là 9%/ năm, kể từ ngày 22-12-2010 đến nay. Ông T không yêu cầu ông K trả 60 triệu đồng nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi Ông T có yêu cầu. Đối với ông V1 có nhận cổ đất trong tổng diện tích đất tranh chấp và ông T6 có thuê đất của ông B, bà X nhưng không có yêu cầu độc lập nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Đơn khởi kiện của ông Ngô Đình T ngày 14-6-2011 và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 09-8-2014, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; còn bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết xác định là hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn 03 giấy chứng nhận QSDĐ và bị đơn trả lại tiền vay còn nợ cho nguyên đơn là 6.000.000đ; do đó, xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản*”. Đất tọa lạc tại ấp T2, Xã T3, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ; do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án không Tổ chức phiên hòa giải nữa và yêu cầu đưa vụ án ra xét xử nên Tòa án không Tổ chức phiên họp hòa giải nữa theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đa số có đơn yêu cầu hoặc có ý kiến bằng văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt; còn một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên vắng mặt không có lý do. Sau khi Tòa án đã thực hiện đầy đủ các

thủ tục cần thiết nên mở phiên tòa theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, tại đơn yêu cầu ngày 18-5-2012 và đơn yêu cầu ngày 30-12-2013 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn hoàn trả số tiền 150 triệu đồng và tính lãi suất theo Ngân hàng kể từ ngày 20-8-2010 (bút lục 78, 218). Sau đó, tại đơn yêu cầu ngày 09-8-2014 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn giao đất theo hợp đồng đã chuyển nhượng (bút lục 219). Nguyên đơn cho rằng xác định giao dịch với ông Nguyễn Văn B là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và có cung cấp 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chứng thực ngày 20-8-2010 tại Văn phòng công chứng N1 gồm các thửa 1088, thửa 300 và thửa 943 với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ và cung cấp 02 văn bản chứng thực cùng ngày 20-8-2010 tại Văn phòng Công chứng C1 gồm 01 văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa nêu trên và 01 văn bản ủy quyền với nội dung Ông T được quyền thay mặt ông B quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định: chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho các QSDĐ tại các thửa 1088, thửa 300 và thửa 943. Đồng thời, cung cấp 01 biên nhận và cam kết về việc mua bán đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20-8-2010 với nội dung ông B và bà Huỳnh Thị X đã nhận số tiền 150.000.000đ.

[4] Hội đồng xét xử xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 20-8-2010 tại Phòng công chứng số 2 và 01 hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và 01 văn bản ủy quyền chứng thực ngày 20-8-2010 tại Phòng Công chứng C1, thấy rằng: Tuy nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nhưng bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng việc bị đơn có vào ký các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên do vào ngày 20-8-2010, nguyên đơn yêu cầu bị đơn đến phòng Công chứng để chứng thực giấy hợp đồng cho vay tiền giữa bên cho vay là ông B và bà X với bên vay là ông K, mục đích để Ông T cho ông K gia hạn thêm 03 tháng nữa và Ông T sẽ trả lại 03 giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn; tuy nhiên khi đến phòng công chứng thì Ông T đưa cho ông B ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà ông B không biết. Xét thấy tình tiết này được ông K xác nhận là đúng sự thật (bút lục 205, 411). Hơn nữa, sau khi nhận tiền vay, ông B và bà X có trả vốn cho Ông T 02 lần cụ thể: ngày 10-8-2010 trả 18.000.000đ và ngày 21-12-2010 bà X gửi ông K trả cho Ông T số tiền 6.000.000đ. Còn về phía ông K có trả cho Ông T vào ngày 23-9-2010 số tiền 20.000.000đ và ngày 10-12-2010 trả 40.000.000đ; sự việc này theo lời trình bày của ông B, ông K và bà X là phù hợp với nhau. Mặt khác, việc bị đơn và ông K trả tiền cho nguyên đơn là sau ngày chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

[5] Theo đại diện nguyên đơn cho rằng, Ông T có nhận của bà X số tiền 18 triệu đồng là giao dịch vay mượn khác và của ông K cũng vậy, không có liên

quan trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, lúc cho vay nguyên đơn không có làm hợp đồng. Tuy nhiên, theo lời khai của Ông T ngày 11-10-2019 xác định “vào khoảng tháng 8 năm 2010, bà X có vay của ông số tiền 12 triệu đồng và bà X đã trả xong vào cuối năm 2010” (bút lục 524); còn tại biên bản đối chất ngày 11-10-2019, Ông T khai “Vào khoảng tháng 8 năm 2010, bà X có mượn của ông số tiền 18 triệu đồng, không tính lãi, bà X đã trả xong; lúc cho vay có làm hợp đồng, lúc bà X trả có làm biên nhận, sau khi trả xong bà X đã giữ hết hợp đồng và biên nhận” (bút lục 531); còn tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21-11-2012, bà Phương đại diện nguyên đơn xác định “lúc Ông T cho bà X vay có làm biên nhận và nguyên đơn giữ, đang để ở nhà” (bút lục 195). Xét thấy về vấn đề này, lời khai của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn có mâu thuẫn nhau và không có chứng cứ nào để chứng minh bà X vay số tiền 18 triệu đồng này là giao dịch khác nên tình tiết này là không có thật. Do đó, nhận thấy số tiền bà X và ông K trả cho nguyên đơn là trong số tiền mà ông B và ông K vay của Ông T 150 triệu đồng vào tháng 02 năm 2010, lời khai của ông B, bà X và của ông K là phù hợp với nhau.

[6] Hơn nữa, theo lời khai của bà Phạm Thị T9 xác định lúc chuyển nhượng không có đến xem hình thể, vị trí đất mà chỉ thực hiện trên hồ sơ (bút lục 194), lời khai này hoàn toàn trái với lời khai của đại diện nguyên đơn. Mặt khác, theo lời khai ngày 10-10-2019 thì bà Phương xác định việc, tranh chấp giữa Ông T với ông B bà không biết (bút lục 527). Cho thấy lời khai của bà Phương cũng không thống nhất với nhau.

[7] Xét về biên nhận tiền ngày 20-8-2010 giữa bên giao là Ông T với bên nhận là ông B và bà X thì bà X không Thừa nhận chữ ký của bà và bà yêu cầu giám định, có kết quả giám định chữ ký và chữ viết tên Huỳnh Thị X trong biên nhận nợ ngày 20-8-2010, không phải do bà X ký và viết ra (bút lục 383). Mặt khác, trong biên nhận có người làm chứng là bà Phạm Thị T9, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21-11-2012, bà Phương cho rằng bà là vợ của Ông T (bút lục 195) nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 10-10-2019, bà Phương lại xác định bà là bạn của Ông T, đồng thời bà xác định việc giao tiền là sau khi ký hợp đồng và giao tiền tại phòng công chứng (bút lục 527) và lời khai ngày 11-12-2011 của bà Trần Thị K1 đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định việc giao tiền là sau khi ký hợp đồng (bút lục 61); còn theo đơn khởi kiện ngày 14-6-2011, nguyên đơn xác định việc giao tiền là trước khi ký hợp đồng (bút lục 14); tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có lúc khai việc giao tiền là sau khi ký hợp đồng và có lúc khai không nhớ rõ, cho thấy về sự việc giao tiền có nhiều lời khai mâu thuẫn nhau. Hơn nữa, đại diện bị đơn xác định ngày 20-8-2010, bị đơn không có nhận tiền và hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông K (bút lục 204A, 411). Do đó, biên nhận này là không có thật.

[8] Từ những phân tích trên, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật nên bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của

nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[9] Bị đơn phản tố cho rằng đây là hợp đồng vay tài sản, chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như phân tích trên xét thấy đây là phát sinh từ giao dịch của hợp đồng vay tài sản. Ông B, bà X và ông K đều xác định theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện hoàn toàn phù hợp với nhau, về việc ông K vay của Ông T vào ngày 09-02-2010 với số tiền 150.000.000đ và có thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B; trong đó, ông K giao lại cho ông B và bà X nhận 30.000.000đ, phần còn lại 120.000.000đ thì ông K nhận. Hơn nữa, theo lời trình bày của Ông T tại phiên tòa ngày 17-4-2013, xác định “số tiền 150 triệu đồng là cho ông B và bà X mượn riêng” (bút lục 205). Đối chiếu với các tình tiết trên cho thấy, hợp đồng vay tài sản giữa Ông T cho ông B vay là có thật.

[10] Xét hợp đồng vay tiền ngày 20-8-2010, bên cho vay là ông B và bà X với bên vay là ông K, theo lời khai của đại diện bị đơn cho rằng: Do ông K chưa trả được nợ cho Ông T nên vào khoảng 19 giờ ngày 19-8-2010, Ông T, ông K và một người khác (theo ông K khai là công chứng viên) có đến nhà bị đơn và làm sẵn mang theo hợp đồng này, Ông T yêu cầu bị đơn ký tên vào để Ông T cho ông K gia hạn thêm 03 tháng nữa và Ông T yêu cầu đem hợp đồng này đi chứng thực thì Ông T sẽ trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, chứ thật ra là không có việc ông B và bà X giao cho ông K 120 triệu đồng. Xét thấy lời trình bày này của bị đơn được ông K xác nhận là sự thật (bút lục 205, 411). Do đó, hợp đồng này là không có thật.

[11] Hơn nữa, theo hồ sơ trích lục trong vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, tại bản hỏi cung ngày 06-3-2013, ông K khai: Vào khoảng năm 2008, lúc đó ông là Chủ tịch Hội nông dân Xã T3, do làm ăn của gia đình khó khăn, lỡ lỡ nên ông Thiếu nợ bên ngoài khoảng 200 triệu đồng và không có khả năng chi trả, ông Tiếp tục vay mượn tiền bên ngoài và mượn giấy chứng nhận QSDĐ của nhiều người, đem thế chấp bên ngoài và không Trả nợ được nên bỏ trốn (bút lục 426). Từ thời điểm năm 2008, ông K thực hiện rất nhiều giao dịch vay mượn tiền giống như việc lấy 03 giấy chứng nhận QSDĐ của ông B để thế chấp cho nguyên đơn, với mục đích để vay số tiền nhiều hơn số tiền người nhờ vay giùm; chính vì vậy, thời điểm năm 2011, ông K bị người khác tố giác về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và ông K đã bỏ trốn nên bị truy nã vào ngày 12-8-2011 (bút lục 176). Sự việc ông K vay tiền của Ông T số tiền 150 triệu đồng vào tháng 02 năm 2010 và có thế chấp 03 giấy chứng nhận QSDĐ của bị đơn, việc này ông K đã thừa nhận từ trong quá trình điều tra vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” (bút lục 411).

[12] Xét về quá trình thực hiện hợp đồng vay của bị đơn, phần của ông B và bà X nhận số tiền 30 triệu đồng; ông B, bà X đã trả vốn cho Ông T được 24.000.000đ và có 02 biên nhận tiền của phía bên nguyên đơn ký nhận và phù hợp với lời khai của ông K xác nhận (bút lục 205, 226) nên còn nợ lại vốn 6.000.000đ là có cơ sở. Do đó, ông B phản tố yêu cầu xác định hợp đồng vay tài

sản và tự nguyện trả lại vốn 6.000.000đ và lãi cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ nên ghi nhận.

[13] Cách tính cụ thể như sau:

Về thời điểm tính lãi kể từ ngày 22-12-2010 (sau ngày bà X gửi ông K trả cho Ông T lần cuối), tính đến nay là 09 năm 09 tháng 27 ngày.

Về lãi suất: theo bà X đại diện bị đơn cho rằng lúc vay thỏa thuận lãi suất là 5%/ tháng là cao so với quy định của pháp luật.

Việc tính lãi kể từ ngày 22-12-2010 nên áp dụng Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước để điều chỉnh lại cho phù hợp là 9% /năm.

Cụ thể như sau: 6.000.000 đ x (09 năm, 09 tháng, 27 ngày) x 9%/ năm, thành tiền 5.305.000đ.

Tổng cộng vốn và lãi là 11.305.000đ.

[14] Nguyên đơn xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị vô hiệu do giả tạo nên hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Xét nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là yêu cầu lớn hơn tổng số tiền vốn và lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn nên không vượt phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Hơn nữa, bị đơn có phản tố xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đồng ý trả lại cho nguyên đơn vốn gốc là 6.000.000đ và lãi tính theo quy định pháp luật. Do đó, buộc ông B và bà X trả cho Ông T tổng cộng 11.305.000đ là phù hợp.

[15] Đối với số tiền 60 triệu đồng mà ông K còn nợ nguyên đơn thì tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi nguyên đơn có yêu cầu. Đối với ông Trần Thanh V1 là người cố đất và ông Mai Từ T6 là người thuê đất của ông B và bà X không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này nên không xét, trường hợp sau này có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác.

[16] Đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B mà Ông T đang giữ, cần buộc Ông T giao nộp cho Cơ quan Thi hành án dân sự để đảm bảo việc thi hành án. Khi nào ông B và bà X trả nợ xong cho nguyên đơn thì ông B và bà X được nhận lại.

[17] Do đó, xét thấy Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với các tình tiết có trong hồ sơ.

[18] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí 14.500.000đ. Tổng chi phí đo đạc, định giá tài sản và lấy bản vẽ là 14.500.000đ. Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí này.

[19] Về chi phí giám định chữ ký: Bà X tạm ứng 8.000.000đ, chi phí giám định là 7.000.000đ, còn lại 1.000.000đ bà X đã nhận lại xong. Bà X yêu cầu

giám định chữ ký và kết quả không phải chữ ký và chữ viết tên của bà X nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là 7.000.000đ.

[20] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ (do vụ án thụ lý sơ thẩm lần 01 vào ngày 27-10-2011). Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí tương đương số tiền 565.000đ. Việc chịu án phí của nguyên đơn được thực hiện theo quy định Điều 147 và Điều 150 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

[21] Về quyền kháng cáo của các đương sự được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 92, 147, Điều 150, Điều 157, 161 và 165, khoản 4 Điều 207, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 và 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 129, 137, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26, Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 943, 300, 1088; tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp T2, Xã T3, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ; giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Đình T lập ngày 20-8-2010.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

2.1/ Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị X chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Ngô Đình T tổng số tiền 11.305.000đ (Mười một triệu ba trăm lẻ năm ngàn đồng). Trong đó vốn gốc là 6.000.000đ và lãi là 5.305.000đ.

Kể từ khi án có hiệu lực và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.2/ Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 20-8-2010 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Đình T với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B với 03 thửa đất gồm: thửa số 1088, diện tích 1.015m² (loại đất ở và đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng, thửa số 300 diện tích 1.796m² (loại đất lúa) giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng và thửa 943, diện tích 1.225m² (loại đất cây lâu năm), giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng, các phần đất thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T2, Xã T3, huyện Phong Điền, TP. Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSDĐ số H00610, H00611 và H00612 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp cho ông Nguyễn Văn B đứng tên là vô hiệu.

2.3/ Tuyên bố giấy ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn B với bên nhận ủy quyền là ông Ngô Đình T được chứng thực ngày 20-8-2010 vô hiệu.

3/ Buộc ông Ngô Đình T giao nộp 03 giấy chứng nhận QSDĐ số H00610, H00611 và H00612 do ông Nguyễn Văn B đứng tên cho Cơ quan Thi hành án dân sự để đảm bảo việc thi hành án. Sau khi ông B và bà X trả nợ xong cho nguyên đơn thì trả 03 giấy chứng nhận này lại cho ông B và bà X.

4/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu là 14.500.000đ (Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

5/ Về chi phí giám định: Nguyên đơn phải chịu 7.000.000đ. Bà X tạm ứng chi phí giám định số tiền 7.000.000đ nên buộc nguyên đơn trả lại cho bà X số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận là 200.000đ và án phí phản tố của bị đơn được chấp nhận là 565.000đ. Tổng cộng là 765.000đ (Bảy trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000đ theo biên lai số AA/2011/007946 ngày 27-10-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn được nhận lại số tiền 2.985.000đ (Hai triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2016/001371 ngày 09-9-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

7/ Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án đối với các đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, các đương sự quyền kháng cáo.

8/ Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND. TP/ Cần Thơ;
- VKSND. H/ Phong Điền;
- Chi CTHADS H/ Phong Điền;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đã ký

Lê Văn Lo