

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 25/2024/DS-PT

Ngày: 16/01/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng  
ủy quyền”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 450/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 566/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Đoàn Minh H**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 80 khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị Diễm Trinh, sinh năm 1996. Địa chỉ: số 88 tổ 48A, khu vực 7, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2022). (Có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: D66 đường số 3, khu dân cư 586, khu vực Thạnh Thuận, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Ông Dương Minh Phú, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số 229 đường Nguyễn Huệ, phường An Hoà, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023). (Xin vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp Thới Tân B, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ - Công an quận Ninh Kiều. (Xin vắng mặt).

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1**. (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 128 đường Lê Hồng Phong, phường Trà An, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. **Văn phòng Công chứng T2** (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1 – 6 Tòa nhà Tây Nguyên Plaza, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Nguyễn Thị Tú A**, sinh năm 1978. (Xin vắng mặt).

4. Bà **Võ Thị S**, sinh năm 1935. (Xin vắng mặt).

5. Bà **Đoàn Kim D**, sinh năm 1999. (Xin vắng mặt).

6. Ông **Đoàn Minh N**, sinh năm 2001. (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 80 khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Đoàn Minh P**, sinh năm 1973. (Xin vắng mặt).

8. Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1975. (Xin vắng mặt).

9. Bà **Đoàn Thị Hồng H2**, sinh năm 1997. (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 78 khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

*- Người kháng cáo:* Ông Lê Văn T là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện (ngày 24/5/2022 của nguyên đơn ông Đoàn Minh H) và trong quá trình giải quyết vụ án bà Đoàn Thị Diễm Trinh (đại diện ủy quyền của nguyên đơn) trình bày và yêu cầu:*

Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 670, tờ bản đồ số 63 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/02/2021. Khoảng tháng 6 năm 2021, ông T có vay số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Thanh H1, sau khi thỏa thuận thì ông H1 yêu cầu ông ký vào hợp đồng ủy quyền cho ông H1 đối với quyền sử dụng đất trên. Ngay sau đó ông H1 đem hợp đồng ủy quyền này ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Lê Văn T, khi vay số tiền này hai bên không ghi lãi suất là bao nhiêu nhưng ông H1 yêu cầu Ông H đưa trước số tiền lãi là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Đến khoảng tháng 8 năm 2021, Ông H yêu cầu ông H1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 trốn tránh.

Nay, Ông H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2021 giữa ông Đoàn Minh H với ông Nguyễn Thanh H1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa ông Nguyễn Thanh H1 (đại diện ủy quyền của ông Đoàn Minh H) với ông Lê Văn T được công chứng tại Văn phòng Công chứng T2. Ông Đoàn Minh H thống nhất có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

*\* Ông Dương Minh Phú (đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T) trình bày:*

Trước đây ngày 23/7/2021, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 670, tờ bản đồ số 63, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/02/2021 với ông Nguyễn Thanh H1 (đại diện ủy quyền của ông Đoàn Minh H), hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), đối với giao dịch giữa Ông H với ông H1 trước đó như thế nào thì ông T không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay thì ông T chưa tiến hành sang tên quyền sử dụng đất, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T không đồng ý, đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Ông H.

*\* Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Tú A, bà Võ Thị S, bà Đoàn Kim D, bà Đoàn Minh N1, ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị Q và bà Đoàn Hồng H3: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Đoàn Minh H, nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa số 670, tờ bản đồ số 63, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/02/2021, tọa lạc tại khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ là của gia đình, trên phần đất này có hai căn nhà gồm của hộ Ông H và của hộ ông Phụng xây dựng nhà ở từ trước cho đến nay. Nên thống nhất với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2021 giữa ông Đoàn Minh H với ông Nguyễn Thanh H1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa ông Nguyễn Thanh H1 (đại diện ủy quyền của ông Đoàn Minh H) với ông Lê Văn T được công chứng tại Văn phòng Công chứng T2. Ông Đoàn Minh H thống nhất có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

+ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1 trình bày: Trước đây ngày 07/6/2021, ông Đoàn Minh H và ông Nguyễn Thanh H1 có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1 công chứng hợp đồng ủy quyền giữa hai bên. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền giữa Ông H và ông H1 được công chứng đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/4/2023, ông Nguyễn Thanh H1 trình bày: Trước đây Ông H có vay của ông số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên thoả thuận lãi suất là 1%/tháng, ông đã đưa đủ số tiền vay này cho Ông H và nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 07/6/2021 phía Ông H ký hợp đồng ủy quyền có nội dung là ủy quyền cho ông định đoạt đối với thửa đất số 670, để đảm bảo khoản vay trên. Đến ngày 23/7/2021, ông vay số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của ông Lê Văn T với lãi suất là 4%/tháng, ông T yêu cầu ông phải đảm bảo bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 670 cho ông T, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng này tại Văn phòng Công chứng T2, nhưng ông T chỉ đưa cho ông số tiền 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H, ông thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông với Ông H và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T; Ông H phải trả lại cho ông số tiền đã vay là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất 1%/tháng từ tháng 6 năm 2021 cho đến nay. Ông sẽ trả lại cho ông T số tiền đã vay là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật từ tháng 7 năm 2021 cho đến nay.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh H.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2021, giữa bên ủy quyền là ông Đoàn Minh H với bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1, số công chứng: 755, quyển số: 01/20201TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021, giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Minh H (do ông Nguyễn Thanh H1 đại diện ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T, về việc chuyển nhượng thửa đất số 670, tờ bản đồ số 63, của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T2, số công chứng: 1418, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

- Buộc nguyên đơn ông Đoàn Minh H có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 tổng số tiền nợ gốc và lãi là 126.000.000đ (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 100.000.000đ và số tiền lãi là 26.000.000đ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Lê Văn T tổng số tiền nợ gốc và lãi là 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 400.000.000đ và số tiền lãi là 167.000.000đ.

Kể từ ngày bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, ông Lê Văn T có đơn yêu cầu thi hành án mà nguyên đơn ông Đoàn Minh H, ông Nguyễn Thanh H1 chưa thi hành

án thì Ông H, ông H1 còn có nghĩa vụ trả lại chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Buộc bị đơn ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Minh H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, của thửa đất số 670, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Ông T được nhận số tiền 567.000.000đ (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng) sau khi trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H.

Trường hợp trong giai đoạn thi hành án, ông Lê Văn T không thi hành nghĩa vụ giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, để giao trả cho ông Đoàn Minh H thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, làm thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất thửa số 670, tờ bản đồ số 63 cho ông Đoàn Minh H theo quy định.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí thu thập chứng cứ: Số tiền là 12.800.000đ (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng), bị đơn ông H1, ông T mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí này, tương đương số tiền 6.400.000đ (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn Ông H đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thanh H1 mỗi người có nghĩa vụ nộp lại số tiền 6.400.000đ (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) tại cơ quan thi hành án để giao trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Minh H.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đoàn Minh H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 6.300.000đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008650 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Số tiền án phí nguyên đơn Ông H còn phải nộp là 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 26.680.000đ (Hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 30/8/2023, bị đơn là ông Lê Văn T đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án cấp sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 vi phạm tố tụng về việc đánh giá chưa khách quan, thiếu sót các tình tiết có liên quan mật thiết và là cốt lõi để giải quyết vụ án một cách hoàn thiện,

nhằm đưa ra bản án giải quyết chính đáng và hợp lý, chưa đủ điều kiện về việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được công bằng và minh bạch.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị bác kháng cáo của bị đơn. Bị đơn có kháng cáo là ông Lê Văn T (thông qua người đại diện theo ủy quyền) có văn bản giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông T, đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông T là giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự. Trên phần đất chuyển nhượng có tài sản và nhiều người đang sinh sống. Ông T không biết vị trí đất chuyển nhượng ở đâu. Giá thỏa thuận không phù hợp thực tế. Lời khai của ông H1 về việc ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc vay tiền là phù hợp diễn biến vụ việc. Do vậy, Tòa án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền. Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông Đoàn Minh H khai chỉ vay tiền của ông Nguyễn Thanh H1, việc ký hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất là giả tạo. Ông Nguyễn Thanh H1 cũng thừa nhận hai bên có hợp đồng vay tiền, hai bên lập hợp đồng ủy quyền chỉ để làm tin. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo, che giấu hợp đồng vay là có căn cứ.

[3] Trong quan hệ vay tiền giữa Ông H và ông H1, nguyên đơn khai vay số tiền của ông H1 là 100 triệu đồng. Ông H1 khai cho nguyên đơn vay 250 triệu đồng. Căn cứ vào Biên nhận tiền ngày 06/7/2021, cho thấy các bên giao dịch là 100 triệu đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc Ông H trả lại cho ông H1 nợ gốc 100 triệu đồng và nợ lãi tới ngày xét xử sơ thẩm là 26 triệu đồng là đúng pháp luật.

[4] Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Nguyễn Thanh H1 đã ký hợp đồng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Văn T. Hồ sơ thể hiện, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T không biết vị trí đất ở đâu, giá cả thỏa

thuận không phù hợp thực tế, trên đất có nhiều người đang sinh sống từ trước. Từ đó, Toà án sơ thẩm xác định các bên không có chuyển nhượng thực tế mà chỉ là giao dịch giả tạo để che giấu quan hệ vay tiền giữa ông H1 và ông T là có căn cứ. Ông T không phải thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình.

[5] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Toà án sơ thẩm buộc ông H1 trả lại cho ông T 400 triệu đồng tiền nợ gốc và buộc ông T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Đối với khoản tiền lãi của khoản nợ gốc 400 triệu, Toà án cấp sơ thẩm tính lãi với mức 1,67%/tháng là phù hợp quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự. Ông H1 không kháng cáo nên phần quyết định này có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đoàn Minh H:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2021 giữa bên ủy quyền là ông Đoàn Minh H với bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1, số công chứng: 755, quyển số: 01/20201TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Minh H (do ông Nguyễn Thanh H1 đại diện ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T, về việc chuyển nhượng thửa đất số 670, tờ bản đồ số 63, của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T2, số công chứng: 1418, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

- Buộc nguyên đơn ông Đoàn Minh H có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 tổng số tiền nợ gốc và lãi là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và số tiền lãi là 26.000.000 đồng.

Kể từ ngày bị đơn là ông Nguyễn Thanh H1 có đơn yêu cầu thi hành án mà nguyên đơn chưa thi hành án thì nguyên đơn còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Lê Văn T tổng số tiền nợ gốc và lãi là 567.000.000 đồng (Năm

trăm sáu mươi bảy triệu đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng và số tiền lãi là 167.000.000 đồng.

Kể từ ngày bị đơn là ông Lê Văn T có đơn yêu cầu thi hành án mà nguyên đơn chưa thi hành án thì nguyên đơn còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Buộc bị đơn ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Minh H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, của thửa đất số 670, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp trong giai đoạn thi hành án, ông Lê Văn T không thi hành nghĩa vụ giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, để giao trả cho ông Đoàn Minh H thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05932 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/5/2021, làm thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất thửa số 670, tờ bản đồ số 63 cho ông Đoàn Minh H theo quy định.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí thu thập chứng cứ: Số tiền là 12.800.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng), bị đơn ông H1, ông T mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí này, tương đương số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn Ông H đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thanh H1 mỗi người có nghĩa vụ nộp lại số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) tại cơ quan thi hành án để giao trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Minh H.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đoàn Minh H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008650 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Số tiền án phí nguyên đơn Ông H còn phải nộp là 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 26.680.000 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003419 ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí, coi như ông T đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Cái Răng
- THADS quận Cái Răng
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Chế Linh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Bảo Anh**

**Hà Thị Phương Thanh**

**Nguyễn Chế Linh**