

Bản án số: 167/2025/DSST
Ngày 25-9-2025
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 KHU VỰC 3 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Tạ Quang Trung.
- Ông Nguyễn Chí Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ:* Ông **Nguyễn Minh Khang** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2025/TLST- DS ngày 07 tháng 7 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 406/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp Trường T, xã Trường X, Tp. Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông **Ngô Hoàng Sở**, sinh năm 1968 (Văn bản uỷ quyền ngày 06/03/2024). (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Trương Quốc V**, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Trường T, xã Trường X, Tp. Cần Thơ.

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

1. Ngân Hng TMCP Đại chúng V Nam – CN Tây Đô.

Trụ sở: 228B đường 3/3, phường T, Tp. Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: Số 14C đường 30/4, phường K, Tp. Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của Ngân Hng: Ông Tô Ngọc Minh Tiến – Chức vụ: Chuyên viên KHCN (Giấy uỷ quyền ngày 24/9/2025) (Có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Cúc**, sinh năm 1983 (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Trường T, xã Trường X, Tp. Cần Thơ.

3. Ông **Lê Trí Dũng**, sinh năm 1986 (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường T, xã Trường X, Tp. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/03/2024 và sự trình bày của đại diện nguyên đơn ông Ngô Hoàng Sở như sau:

Vào ngày 19/6/2023 bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trương Quốc V có ký “Tờ thoả thuận nhượng đất”. Theo nội dung hai bên thoả thuận ông V đồng ý bán cho bà H phần đất có diện tích 300,5m² (loại đất CLN); thửa đất số 849, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.137,4 chỉ cắt một phần đất trồng cây lâu năm phía tây giáp ông Tô Văn Thum, phía đông giáp NH văn hoá ấp Trường T 1. Giấy chứng nhận CB 294551 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: SC03679) cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V ngày 20/7/2022; đất tọa lạc tại ấp Trường T 1, xã Trường X, huyện Thới Lai, tHnh phố Cần Thơ (*nay là ấp Trường T 1, xã Trường X, Tp. Cần Thơ*). Với giá thoả thuận là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), hai bên giao kèo trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 19/6/2023 bên bán là ông V phải có trách nhiệm tách thửa đất cho bên mua diện tích 300,5m² nhưng đến nay đã quá 06 tháng ông V đã nhận đủ tiền nhưng vẫn chưa tách thửa. Sau khi Toà án công bố bản trích đo địa chính số 502/VPĐKĐĐ ngày 02/8/2024 nguyên đơn thống nhất với diện tích đo và yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như hai bên đã thoả thuận. Nguyên đơn sẽ thanh toán thêm cho bị đơn số tiền diện tích đất chênh lệch so với hợp đồng chuyển nhượng. Về số tiền 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*) do ông Lê Trí Dũng đã chuyển trực tiếp vào tài khoản của ông V là tiền trả tiền mua đất cho bà H.

Tại biên bản hoà giải ngày 10/9/2025 phía nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trương Quốc V ngày 19/6/2023. Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng đất **300.000.000đồng** (*Ba trăm triệu đồng*) và lãi suất theo quy định của NH nước 10%/năm tính kể từ ngày ngày 19/6/2023 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Trương Quốc V trình bày như sau:

Ông thừa nhận vào ngày 19/6/2023 ông có ký “Tờ thoả thuận nhượng đất” cho bà H diện tích ngang 6m x 50m tổng diện tích 300,5m² tổng diện tích đất 3.137,4m² với giá 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Sau đó, cùng ngày 19/6/2023 tài khoản đứng tên Lê Trí Dũng chuyển vào tài khoản của ông có nội dung “Thanh toán tiền bán đất diện tích 300,5m², đất CLN tách ra từ thửa đất số 849, TĐĐ số 5 theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 19/6/2023 tại UBND xã Trường X, H. Thới Lai, Tp. Cần Thơ”. Sau đó, đến ngày 03/01/2024 ông V có đến gặp trực tiếp ông Dũng yêu cầu làm cam kết nội dung chuyển tiền mua đất giữa ông và bà H nhưng ông Dũng không đồng ý nên ông cũng không đồng ý tách thửa. Vì nếu ông tách thửa đất cho bà H thì khả năng người chuyển tiền vào tài khoản của ông dựa vào nội dung tin nhắn chuyển tiền để đòi đất. Ông cho rằng trước khi ký giấy chuyển nhượng đất ông đã có thông báo trước cho bà H biết về việc ông đã thế chấp đất cho Ngân Hng, sau 06 tháng ông lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc thì sẽ tiến hành tách thửa diện tích đất bà H đã mua.

Đối với phía yêu cầu của nguyên đơn tại buổi hoà giải ngày 10/9/2025 ông thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2023 giữa ông và bà H. Đồng thời, ông cũng thống nhất với bản tự khai của ông Lê Trí Dũng trả số tiền **300.000.000đồng** (*Ba trăm triệu đồng*) cho H. Tuy nhiên ông không đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của nguyên đơn do đây là tiền chuyển nhượng đất chứ không phải tiền vay, mượn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện uỷ quyền Ngân Hng TMCP Đại Chúng – chi nhánh Tây Đô trình bày: Thửa đất 489, tờ bản đồ số 5 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 294551 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: SC03679); cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V ngày 20/7/2022 đang là tài sản bảo đảm tại Ngân Hng theo Hợp đồng thế chấp số 342/2022/HĐBĐ/PVB-CN.TĐO, công chứng ngày 03/8/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, tHnh phố Cần Thơ ngày 03/8/2022. Tài sản nêu trên đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông Trương Quốc V và bà Nguyễn Thị Cúc theo Hợp đồng tín dụng số 342/2022/HĐTD/PVB-CN.TĐO và Khế ước nhận nợ ký 03/8/2022. Theo hợp đồng tín dụng nêu trên, vợ chồng ông V và bà Cúc vay Ngân Hng số tiền **2.000.000.000đồng** (*Hai tỷ đồng*), thời hạn vay 300 tháng, mục đích vay vốn mua bất động sản. Hiện dư nợ của ông V, bà Cúc tính đến ngày 27/8/2024 như sau: Gốc trong hạn: **1.833.325.000đồng**. Căn cứ Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên việc cho vay và thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân Hng TMCP Đại Chúng V Nam – Chi nhánh Tây Đô với ông

V, bà Cúc tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm nên biện pháp bảo đảm đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, tại Khoản 1 Điều 3 và Khoản 5 Điều 5 tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 342/2022/HĐBĐ/PVB-CN.TĐO ngày 03/8/2022 có quy định về việc: không được chuyển nhượng, chia, tách, chuyển đổi, tặng cho... tài sản thế chấp hoặc thực hiện các hành vi tương tự đối với tài sản thế chấp trong suốt thời hạn thế chấp, trừ trường hợp được Ngân Hàng đồng ý trước bằng văn bản. Tuy nhiên, việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng một phần thửa đất đang là tài sản thế chấp tại Ngân Hàng thì Ngân Hàng hoàn toàn không biết và cũng không đồng ý với việc này. Như vậy, trong trường hợp này việc các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng một phần thửa đất đối với tài sản đang thế chấp cho bên thứ ba là vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp và quy định tại Bộ luật dân sự nêu trên. Do đó căn cứ theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Ngân Hàng đề nghị Tòa án xem xét sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà H vô hiệu. Phía Ngân Hàng xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp giữa các bên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại bản tự ngày 07/8/2025 ông Dũng trình bày như sau: Ngày 19/6/2023 ông có chuyển khoản trực tiếp số tiền **300.000.000đồng** (Ba trăm triệu đồng) vào số tài khoản tên Trương Quốc V, mục đích là để trả tiền mua đất của bà H. Đối với vụ kiện giữa bà H và ông V ông có ý kiến thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/6/2023 giữa bà H và ông V. Ông V có trách nhiệm trả lại số tiền **300.000.000đồng** (Ba trăm triệu đồng) cho bà H, ông không có ý kiến. Mặt khác, do ông đi làm xa nên có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cúc (vợ ông V): Thống nhất với ý kiến của ông V, đồng thời có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn ông Ngô Văn Sở trình bày: Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trương Quốc V cụ thể là “Tờ thỏa thuận nhượng đất” được Ủy ban nhân dân xã Trường X (cũ) nay là Ủy ban nhân dân xã Trường X, thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 19/6/2023. Ông V có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền **300.000.000đồng** (Ba trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của NH nước 10%/năm tính kể từ ngày ngày 19/6/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Trương Quốc V trình bày: Thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/03/2023, ông đồng ý trả cho bà H số tiền **300.000.000đồng** (Ba trăm triệu đồng) do ông Dũng chuyển trực tiếp vào tài khoản của ông vào ngày 19/03/2023; tuy nhiên ông không đồng ý trả tiền lãi suất.

Đại diện theo uỷ quyền Ngân Hng TMCP Đại Chúng V Nam – Chi nhánh Tây Đô ông Tô Ngọc Minh Tiến trình bày: Vẫn giữ nguyên ý kiến huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trương Quốc V ngày 19/6/2023. Phía ngân Hng không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cúc và ông Lê Trí Dũng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên toà.

+ Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/6/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trương Quốc V diện tích 300,5m² (loại đất CLN); thửa đất số 849, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.137,4 chỉ cắt một phần đất trồng cây lâu năm phía tây giáp ông Tô Văn Thum, phía đông giáp nh văn hoá ấp Trường T 1. Giấy chứng nhận CB 294551 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: SC03679) cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V ngày 20/7/2022.

Không chấp nhận yêu cầu lãi suất của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét và quá trình tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 3, Cần Thơ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật

dân sự, luật tố tụng Hình chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hoà giải, đối thoại tại toà án.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đề nghị xét xử vắng mặt nên Toà án căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] *Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự*:

[3.1] *Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Ngày 19/6/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Trương Quốc V có ký kết “*Tờ thoả thuận nhượng đất*”. Theo đó nội dung thể hiện hai bên thoả thuận ông Trương Quốc V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H diện tích đất ngang 6m x 50m tổng diện tích 300,5m²; thửa đất số 849, tờ bản đồ số 5 trong tổng diện tích 3.137,4m², chỉ cắt một phần đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp Trường T 1, xã Trường X, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường T 1, xã Trường X, Tp. Cần Thơ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 294551 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: SC03679); cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V ngày 20/7/202. Giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Hai bên ký giấy “*Tờ thoả thuận nhượng đất*” được UBND xã Trường X (cũ) nay là xã Trường X ký xác nhận ngày 19/6/2023. Quá trình thực hiện phía ông Lê Trí Dũng đã chuyển khoản trực tiếp vào số tài khoản ông Trương Quốc V số tiền 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, do đất ông V đang thế chấp vay vốn tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Tây Đô nên hai bên có thoả thuận “trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 19/6/2023 bên A có trách nhiệm cắt phần đất cho bên ...” được ghi nhận tại Điều 3 của “*Tờ thoả thuận chuyển nhượng*” mà hai bên đã ký. Điều này chứng tỏ các bên đều thừa biết đất bên bán ông V đang vay vốn thế chấp ngân hàng bên mua bà H vẫn đồng ý mua nên ký kèm theo thoả thuận 06 tháng mới tách thửa. Đến thời điểm hiện phần đất này vẫn còn là tài sản đảm bảo nợ của ông V tại Ngân Hàng Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Tây Đô. Phía Ngân Hàng là bên thứ 3 giữ tài sản hợp lệ không biết việc thoả thuận này nên việc thoả thuận này là không phù hợp. Tuy nhiên. Mặt khác, diện tích đất mà các bên thoả thuận mua bán chuyển nhượng là đất cây lâu năm chưa đảm bảo diện tích để tách thửa theo quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ở thời điểm hai bên ký thoả thuận, nên không đúng với quy định không thể thực hiện được. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/6/2023. Sự tự nguyện của các bên, không trái với

đạo đức xã hội, phù hợp với quy định pháp luật và cũng phù hợp theo Điều 423, 425 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Về số tiền 300.000.000đồng, ông Lê Trí Dũng chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của ông V ngày 19/6/2023. Ông Dũng đã xác nhận là tiền của ông Dũng trả thay tiền mua đất cho bà H. Thời gian chuyển tiền cũng phù hợp với thời gian hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nên xác định đây là tiền mua đất. Ông Dũng có ý kiến huỷ hợp đồng chuyển nhượng yêu cầu ông V trả lại số tiền 300.000.000đồng cho bà H, đây cũng là sự tự nguyện của ông Dũng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn:

Phía nguyên đơn có yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền **300.000.000đồng** (Ba trăm triệu đồng) theo quy định lãi suất NH nước 10%/năm kể từ ngày 19/6/2023 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm cụ thể: 30 tháng 06 năm tương đương số tiền x 10%/năm (0.8%/tháng) tương đương số tiền **72.480.000đồng** (Bảy mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Xét thấy, nguồn gốc đây tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thống nhất huỷ hợp đồng, do đó các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 427 Bộ luật dân sự; nhận thấy yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3] Trong vụ kiện này người liên quan Ngân Hng TMCP Đại Chúng V Nam – chi nhánh Tây Đô không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật đối với yêu cầu mà nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn chịu án phí đối với yêu cầu tính lãi suất mà nguyên đơn không được chấp nhận.

[4] Về quyền kháng cáo của các đương sự được hiện theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 173, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 357, Điều 423 và Điều 425 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trương Quốc V ký ngày 19/6/2023 được Ủy ban nhân dân xã Trường X, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (cũ) xác nhận đối với thửa đất 849, tờ bản đồ số 5, diện tích ngang 6m x 50m, tổng diện tích 300,5m² tọa lạc tại ấp Trường T 1, xã Trường X, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (*nay là ấp Trường T 1, xã Trường X, Tp. Cần Thơ*). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB294551, số vào sổ GCN: CS03679 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Cấp ngày 28/03/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V ngày 20/7/2022.

2. Buộc bị đơn ông Trương Quốc V trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền **300.000.000đồng** (*Ba trăm triệu đồng*). Thời gian và phương thức trả nợ do cơ quan Thi Hành án điều chỉnh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi suất trên số tiền **300.000.000đồng** (*Ba trăm triệu đồng*) kể từ ngày 19/6/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án cho đến khi thi Hành án xong, bên phải thi Hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi Hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. *Về chi phí tố tụng:* Bị đơn và nguyên đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ số tiền **8.000.000đồng** (*Tám triệu đồng*); đã chi xong. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền **8.000.000đồng** (*Tám triệu đồng*), nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền **4.000.000đồng** (*Bốn triệu đồng*).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Trương Quốc V phải chịu số tiền **15.000.000đồng** (*Mười lăm triệu đồng*).

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu số tiền án phí **2.400.000đồng** (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp **300.000đồng** (*Ba trăm nghìn đồng*) tại phiếu thu số **0007604** ngày 25/03/2024 tại Thi Hành án dân sự thành phố Cần Thơ; bà H còn phải nộp thêm số tiền **2.100.000đồng** (*Hai triệu một trăm nghìn đồng*).

6. *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ

ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 tại Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Kiều Trang

*** Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND KV 3, Cần Thơ;
- Thi hành án DS, Tp. Cần Thơ;
- Đường sự;

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

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trần Thị Kiều Trang

Hướng dẫn sử dụng mẫu số 52-DS:

Về thể thức:

Bản án được trình bày trên trang giấy khổ A4 (210 mm x 297 mm); định lề trên, lề dưới từ 20-25 mm, bên phải từ 15-20 mm, bên trái từ 30-35 mm. Phong chữ sử dụng trình bày bản án là phong chữ tiếng V, kiểu chữ Times New Roman của bộ mã ký tự Unicode theo tiêu chuẩn V Nam TCVN 6909:2001. Trang của bản án được đánh số thứ tự bằng số Ả Rập, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng, không hiển thị số trang thứ nhất, đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề dưới của bản án.

- Trình bày Quốc hiệu, Tiêu ngữ, tên Tòa án: Quốc hiệu được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ 12, kiểu chữ đứng, đậm, đặt cân đối ở phía trên cùng, bên phải trang đầu tiên của bản án. Tiêu ngữ được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đậm, đặt canh giữa phía dưới Quốc hiệu; chữ cái đầu của các từ được viết hoa, giữa các từ có gạch nối (-), có cách chữ; phía dưới có đường kẻ ngang, nét liền, có độ dài bằng độ dài của dòng chữ. Tên Tòa án được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ 12, kiểu chữ đứng, đậm, đặt cân đối ở phía trên cùng, bên trái trang đầu tiên của bản án; phía dưới có đường kẻ ngang, nét liền, có độ dài từ 1/3 đến 1/2 độ dài tên Tòa án và đặt ở giữa, cân đối so với dòng chữ.

- Trình bày số, ký hiệu, ngày ban Hành và trích yếu của bản án: Số, ký hiệu, ngày ban Hành và trích yếu của bản án được đặt canh giữa dưới tên Tòa án ban Hành bản án. Các ký tự trong số, ký hiệu của bản án được trình bày liền nhau, không cách chữ. Cụm từ “Bản án số:.../.../...” được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng, chữ cái đầu tiên của cụm từ được viết hoa; sau chữ “số” có dấu hai chấm (:); với những số nhỏ hơn 10 phải ghi thêm số 0 phía trước. Năm ban Hành được ghi đầy đủ các số. Ký hiệu của bản án được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng. Giữa số, năm ban Hành và ký hiệu của bản án có dấu gạch chéo (/).

Ngày ban Hành bản án được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng, giữa các ngày tháng năm có gạch nối “-”.

Trích yếu “V/v.....” của bản án được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 12, kiểu chữ đứng; cách cụm từ “**NHÂN DANH**” là 24 pt.

- Trình bày nội dung trong ngoặc kép dưới đây bằng chữ in hoa, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đặt canh giữa theo chiều ngang của bản án, khoảng cách giữa cụm từ “**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM**” và cụm từ “**TÒA ÁN NHÂN DÂN...**” là 14 pt:

**“NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN.....”**

- Trình bày phần đầu bản án: Nội dung phần đầu bản án trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, dàn đều cả hai lề; khi xuống dòng, chữ đầu dòng lùi vào từ 1 cm đến 1,27 cm; khoảng cách giữa các đoạn tối thiểu là 6 pt; khoảng cách giữa các dòng tối thiểu từ cách dòng đơn (single) đến 1.5 pt. Các cụm từ “**THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có**”, “**Thư ký phiên tòa**”, “**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân ... tham gia phiên tòa**” trình bày bằng kiểu chữ nghiêng, đậm; khoảng cách giữa cụm từ “**THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có**” và cụm từ “**TÒA ÁN NHÂN DÂN...**” là 18 pt. Các cụm từ “**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**”, “**Thẩm phán**”, “**Các Hội thẩm nhân dân**”, địa vị pháp lý của các đương sự, người tham gia tố tụng khác trình bày bằng kiểu chữ nghiêng.

Trường hợp mỗi địa vị pháp lý chỉ có một người tham gia tố tụng thì viết các thông tin của họ ngay sau cụm từ chỉ địa vị pháp lý đó. Trường hợp có nhiều người tham gia tố tụng có cùng địa vị pháp lý thì sau cụm từ chỉ địa vị pháp lý chung phải xuống dòng và đánh số thứ tự theo chữ số Ả Rập trước các thông tin của từng người tham gia tố tụng.

Ví dụ:

Nếu có một nguyên đơn thì ghi như sau: “- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn A; cư trú tại...”.

Nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi như sau:

“- *Nguyên đơn*:

1. Bà Lê Thị C; cư trú tại...

2. Ông Nguyễn Văn A;

3. Ông Nguyễn Văn B;

Cùng cư trú tại....”

- Trình bày nội dung bản án: Nội dung bản án được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, dàn đều cả hai lề; khi xuống dòng, chữ đầu dòng lùi vào từ 1 cm đến 1,27 cm; khoảng cách giữa các đoạn tối thiểu là 6 pt; khoảng cách giữa các dòng tối thiểu từ cách dòng đơn (single) đến 1.5 pt. Các tiêu đề “**NỘI DUNG VỤ ÁN:**”, “**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**”, “**QUYẾT ĐỊNH:**” trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đậm, sau có dấu hai chấm, đặt canh giữa theo chiều ngang của bản án; khoảng cách giữa các tiêu đề này và đoạn trên, đoạn dưới là 12 pt.

- Trình bày phần cuối cùng của bản án: Phần nơi nhận được trình bày sát lề trái. Chữ “**Nơi nhận**” được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 12, kiểu chữ nghiêng, đậm; khoảng cách giữa phần cuối bản án và phần quyết định của bản án từ 12 pt đến 18 pt; phân liệt kê cơ quan, tổ chức, cá nhân nhận bản án được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 11, kiểu chữ đứng. Tên mỗi cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc mỗi nhóm cơ quan, tổ chức nhận bản án đầu dòng có gạch ngang sát lề trái, cuối dòng có dấu chấm phẩy (;).

Phần ghi chức danh của người có thẩm quyền ký bản án: Chức danh của người có thẩm quyền ký bản án được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng, đậm. Họ và tên của người có thẩm quyền ký bản án được trình bày bằng chữ in thường, chữ cái đầu của các từ được viết hoa, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đậm, đặt ở giữa, cân đối với chức danh của người có thẩm quyền ký bản án; khoảng cách giữa họ tên và chức danh của người có thẩm quyền ký bản án là 100 pt.

Về nội dung:

Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo bản hướng dẫn này được soạn thảo theo tinh thần quy định tại Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo hướng dẫn này được sử dụng cho tất cả các Tòa án khi xét xử sơ thẩm các tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động.

Sau đây là những hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng mẫu bản án sơ thẩm kèm theo:

(1) Nếu là Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì ghi rõ tên Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nào (ví dụ: Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội); nếu là Tòa án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì ghi Tòa án nhân dân tỉnh (thành phố) đó (ví dụ: Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam).

(2) Ô thứ nhất ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án, ô thứ ba ghi ký hiệu loại bản án (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về dân sự năm 2017 có số 100 thì ghi: “số: 100/2017/DS-ST”; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về hôn nhân và gia đình năm 2017 có số 108 thì ghi: “số: 108/2017/HNGĐ-ST”; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về kinh doanh, thương mại năm 2017 có số 110 thì ghi: “số: 110/2017/KDTM-ST”; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về lao động năm 2017 có số 115 thì ghi: “số: 115/2017/LĐ-ST”).

(3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử sơ thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử sơ thẩm trong nhiều ngày.

(4) Ghi quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết: Cần xác định tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết được quy định tại Điều, khoản nào của Bộ luật Tố tụng dân sự, để ghi vào phần trích

yếu của bản án (ví dụ: Tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp về quốc tịch V Nam giữa cá nhân với cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì ghi: “tranh chấp về quốc tịch V Nam giữa cá nhân với cá nhân”).

(5) Ghi như hướng dẫn tại điểm (1).

(6) Nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm ba người, thì chỉ ghi họ tên của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, bỏ dòng “Thẩm phán...”, đối với Hội thẩm nhân dân chỉ ghi họ tên của hai Hội thẩm nhân dân; nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có năm người, thì ghi họ tên của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, họ tên của Thẩm phán, họ tên của cả ba Hội thẩm nhân dân. Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán; chức vụ, nghề nghiệp của Hội thẩm nhân dân.

(7) Ghi họ tên của Thư ký phiên tòa và ghi rõ là Thư ký Tòa án hoặc Thẩm tra viên của Tòa án nào như hướng dẫn tại điểm (1).

(8) Nếu có Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa thì ghi như hướng dẫn tại điểm (1) song đổi các chữ “Tòa án nhân dân” thành “Viện Kiểm sát nhân dân”.

(9) Trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ “Trong các” (ví dụ: Ngày 15 tháng 7 năm 2017). Trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày thì ghi “Trong các ngày” (ví dụ: Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà liên nhau thì ghi: “Từ ngày... đến ngày...” (ví dụ: Từ ngày 06 đến ngày 10 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà không liên nhau thì ghi “trong các ngày” (ví dụ: Trong các ngày 07, 08 và ngày 15 tháng 3 năm 2017); nếu khác tháng mà liên nhau thì ghi “từ ngày... tháng... đến ngày... tháng...” (ví dụ: Từ ngày 31 tháng 05 đến ngày 02 tháng 6 năm 2017); nếu không liên nhau thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm 2017).

(10) Nếu xét xử kín thì thay cụm từ “công khai” bằng từ “kín”.

(11) Ô thứ nhất ghi số thụ lý, ô thứ hai ghi năm thụ lý và ô thứ ba nếu là tranh chấp về dân sự thì ghi “DS”; nếu là tranh chấp về hôn nhân và gia đình thì ghi “HNGĐ”; nếu là tranh chấp về kinh doanh, thương mại thì ghi “KDTM”; nếu là tranh chấp về lao động thì ghi “LĐ” (ví dụ: số 18/2017/TLST-HNGĐ).

(12) Ghi như hướng dẫn tại điểm (4).

(13) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa tHnh niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa tHnh niên). Nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(14) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì cần ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo uỷ quyền thì cần ghi chú trong ngoặc đơn: “văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...”.

Ví dụ 1: Ông Nguyễn Văn A; cư trú tại... là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Giám đốc Công ty TNHH Thắng Lợi).

Ví dụ 2: Bà Lê Thị B; cư trú tại... là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...).

(15) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là Luật sư thì ghi là Luật sư của Văn phòng luật sư nào và thuộc Đoàn luật sư nào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(16) và (19) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (13).

(17) và (20) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (14).

(18) và (21) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (15).

(22) Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa tHnh niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa tHnh niên).

(23) Ghi họ tên, chức danh, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(24) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(25) Trong phần này ghi rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, của cơ quan, tổ chức, cá nhân; yêu cầu phản tố, đề nghị của bị đơn; yêu cầu độc lập, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của Viện Kiểm sát; ghi ngắn gọn, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án; ghi rõ các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết mà các bên đã thống nhất, không thống nhất; đối với các tình tiết của vụ án mà các bên không thống nhất thì phải ghi rõ lý lẽ, lập luận của từng bên đương sự.

(26) Ghi nhận định của Tòa án về những vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án (về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung). Tòa án phải căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án; phân tích, viện dẫn những căn cứ pháp luật, án lệ (nếu có) để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu, đề nghị của đương sự; yêu cầu, đề nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác (nếu có); yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát (nếu có); giải quyết các vấn đề khác có liên quan. Nếu vụ án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tùy từng trường hợp mà Tòa án phân tích, lập luận về việc áp dụng tập quán, tương tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ hoặc lẽ công bằng.

Trong phần này, các đoạn văn được đánh số thứ tự trong dấu [].

(27) Tùy từng trường hợp mà ghi rõ các căn cứ pháp luật để ra quyết định.

(28) Ghi các quyết định của Hội đồng xét xử sơ thẩm về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo đối với bản án; trường hợp có quyết định phải thi Hnh ngay thì phải ghi rõ quyết định đó. Đối với trường hợp xét xử sơ thẩm lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì ghi vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi Hnh (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy; trường hợp có quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì phải ghi rõ nội dung về quyền yêu cầu thi Hnh án, nghĩa vụ thi Hnh án, thời hiệu thi Hnh án.

(29) Phần cuối cùng của bản án, đối với bản án được thông qua tại phòng nghị án thì phải có đầy đủ chữ ký, ghi rõ họ tên của các tHnh viên Hội đồng xét xử và đóng dấu (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); đối với bản án để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện và Viện Kiểm sát thì ghi như sau:

Nơi nhận:

- Ghi theo quy định tại Điều 269 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)