TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2022/DS-ST
Ngày 19 - 7 - 2022
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 HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Giang Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Trần Thanh văn

- Thư ký phiên toà: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 18 và 19 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trọng N , sinh năm 1987.

Cư trú tại: Khóm 4, thi trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N : Ông Tăng Tấn L , sinh năm 1990; địa chỉ: Số 190, đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (văn bản quyền ngày 08/01/2021) (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn P , sinh năm1984. (có mặt)

Cư trú tại: Ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C .

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

1. Ông Đỗ Thanh T , sinh năm 1960. (vắng mặt)

2. Bà Lê Xuân Đ , sinh năm 1964. (vắng mặt)

3.Ông Đỗ Văn R , sinh năm 1992. (vắng mặt)

4. Ông Đỗ Văn L , sinh năm 1988. (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thúy D , sinh năm 1989. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2022, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Tăng Tấn L trình bày: Ông P được hưởng thừa kế phần đất tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau từ cụ Đỗ Công C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C149593 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 19/5/1994, sau quá trình ông P quản lý, sử dụng phần đất đến ngày 17/3/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đại huyện Đầm Dơi điều chỉnh sang tên ông Đỗ Văn P theo diện tích được cấp là 15.500m^2, theo đo đạc thực tế là 20.739m^2 ngày 17/12/2018.

Vào ngày 24/4/2020 ông N nhận chuyển của ông P phần đất, căn nhà và tài sản trên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 20.739m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau với giá 1.240.000.000 đồng, ông N đã giao đủ tiền cho ông P . Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông P được chứng thực vào ngày 24/4/2020 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Sau khi chuyển nhượng ông N thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, đến ngày 04/6/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đại huyện Đầm Dơi điều chỉnh sang tên ông N đứng tên sử dụng.

Phần đất, nhà và tài sản gắn liền với đất từ khi ông N chuyển nhượng của ông P đến nay, ông P đang quản lý sử dụng và cha mẹ ông P hiện đang ở trên căn nhà nằm trong phần đất ông P quản lý. Ông N nhiều lần yêu cầu ông P giao đất, nhà và tài sản gắn liền với đất nhưng ông P gia hạn cho ông N nhiều lần về việc giao đất, nhà và tài sản gắn liền với đất nhưng đến nay ông P không giao đất, nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông N nên gây ảnh hưởng quyền lợi của chủ đất.

Ông N yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 24/4/2020. Và yêu cầu ông P giao phần đất, nhà và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 20.739m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau cho ông N .

Tại phiên toà ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 24/4/2020. Và yêu cầu ông P giao nhà và tài sản gắn liền trên đất phần đất theo đo đạc thực tế có tích 19977,3m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau cho ông N . Trong trường hợp Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn P với ông Nguyễn Trọng N ký kết ngày 24/4/2020, ông P có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền 1.240.000.000 đồng giá trị hợp đồng.

Theo đơn phản tố đề ngày 12/4/2021, trong quá trình giải quyết và tại phiên

toà bị đơn ông Đỗ Văn P trình bày: Khoảng tháng 01/2020, ông có thế chấp quyền sử dụng để vay tiền tại Ngân hàng Bản Việt chi nhánh huyện Đầm Dơi đến thời hạn trả nợ vay cho Ngân hàng theo quy định, khi đó do chưa có khả năng trả vốn cho Ngân hàng để làm hồ sơ vay lại nên ông có vay của ông Nguyễn Trọng N số tiền 570.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5.000đ/ngày/1triệu để trả cho Ngân hàng. Sau khi ông vay tiền của ông N trả tiền cho Ngân xong thì Ngân hàng không cho ông vay lại với lý do ông đóng trễ hạn trên 01 tháng, từ đó ông không có tiền trả cho ông N nên ông N buộc ông giao quyền sử dụng đất cho ông N phần đất có diện tích 15.500m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau để ông N liên hệ vay Ngân hàng giúp ông.

Sau một thời gian ông N không vay tiền Ngân hàng được và đến khoảng tháng 3/2020 ông N tính lãi ông số tiền 230.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi ông N yêu cầu ông phải trả là 800.000.000 đồng, ông không có tiền trả, ông N yêu cầu ông chuyển tên cho ông N lập thủ vay tiền Ngân hàng giúp ông nên ông đồng ý lập hợp đồng chuyển tên cho ông N vay Ngân hàng cho ông. Sau khi chuyển tên ông N cũng không vay được tiền Ngân hàng và báo cho ông biết số nợ hiện tại nợ 1.000.000.000 đồng và đồng thời ông N trao đổi với ông yêu cầu thế chấp giấy chứng nhận cho chú ông N để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 40.000.000đ/tháng và ông đồng ý, sau khi vay ông đóng lãi được 150.000.000 đồng. Thời gian tiếp theo ông N không vay được tiền Ngân hàng và buộc ông viết giấy nợ 1.200.000.000 đồng.

Ông xác định giữa ông với ông N chỉ giao dịch vay tiền, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N ký kết ngày 24/4/2020 phần đất có diện tích 15.500m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là giả tạo để ông N vay tiền Ngân hàng giúp ông trả cho ông N chứ thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay cha, mẹ và em ông là Đỗ Thành T , me Lê Xuân Đ , em Đỗ Văn L và Đỗ Văn R vẫn quản lý sử phần đất. Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trên giấy ông được cấp có diện tích 15.500m^2 chứ không phải 20.739m^2 vì phần đất 5.239m^2 cấp trùng nên phần đất khác nên chưa được cấp phần này. Ông xác định hợp đồng ký kết ngày 24/4/2020 giữa ông với ông N được ký ở nhà ông N chứ không phải ký tại Ủy ban nhân dân xã Tân Duyệt. Từ đó, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông với ông N ký kết ngày 24/4/2020 phần đất có diện tích 15.500m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Ông đồng ý trả cho ông N số tiền vay 570.000.0000 đồng và tiền lãi còn thiếu số tiền 80.000.000 đồng, tổng cộng là 650.000.000 đồng.

Tại phiên toà ông đồng ý trả cho ông N 360.000.000 đồng tiền vay. Ông xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông có ký tên và ký giáp lai trong hợp đồng ngày 24/4/2020 nhưng khi ông ký hợp đồng với ông N là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để đáo hạn vay Ngân hàng

chứ thực chất không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông không ký tại Uỷ ban nhân dân xã Tân Duyệt.

Theo đơn trình bày ngày 02/6/2021, trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Xuân Đ trình bày: Năm 2017 gia đình bà có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện Đầm Dơi đo đạc lại toàn bộ phần đất gia đình do cụ Đỗ Công C đứng tên sau khi cụ C chết. Sau khi đo đạc xong nhận kết quả, gia đình được Phòng đăng ký đất đại huyện Đầm Dơi không cấp được quyền sử dụng cho gia đình bà do trùng thửa đất với hộ lân cận bà Nguyễn Thuý D và Trần Bé N nên gia đình bà không yêu cầu cấp quyền sử dụng đất.

Khi gia đình đang quản lý phần đất, Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi cùng các cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc đất và nhà cửa của gia đình bà đang quản lý, canh tác do phần đất đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Đỗ Văn P . Từ đó gia đình mới biết biết sự việc tranh chấp trên giữa ông N với ông P . Bà xác định phần đất gia đình bà quản lý, canh tác từ khi cha chồng bà (Đỗ Công C) còn sống đến nay không sang bán cho ai và cũng không tranh chấp với ai, cũng như ông P không có đất đai, nhà cửa toạ lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi.

Nay, bà yêu cầu Toà án xem xét huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn P với ông Nguyễn Trọng N ký kết ngày 24/4/2020 phần đất có diện tích 15.500m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau vì phần đất này trước đây tên cụ Đỗ Công C , sau khi cụ Chúa chết chưa uỷ quyền lại cho ai.

Trong quá trình giải quyết ông Đỗ Thanh T, ông Đỗ Văn R và ông Đỗ Văn L có văn bản trình bày: Các ông đều thông nhất ý kiến với bà Đ.

Theo văn bản trình bày ngày 19/4/2022, trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thuý D trình bày: Theo thông báo của Toà án xác định vào ngày 22/02/2022 Toà án kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện Đầm Dơi đo đạc phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Trọng N và ông Đỗ Văn P. Và theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện Đầm Dơi thể hiện trên phần đất tranh chấp có 01 phần đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 01 có tên bà là Nguyễn Thuý D. Nay bà xác định phần đất tranh chấp có tên bà từ trước đến nay bà không quản lý sử dụng. Phần đất này từ trước đến nay do ông T và bà Đ quản lý nên bà xác định bà không có liên quan trong vụ án tranh chấp giữa ông N với ông P, ông T, bà Đ. Bà xác định phần đất có tên bà thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đỗ Thanh T và bà Lê Xuân Đ nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nay, giữa ông N với ông P tranh chấp không liên quan đến bà.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định theo Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 124, 131, 407, 463, 466, 468, 651, 652 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N về công nhận phần đất có diện tích 19977,3m^2 thuộc quyền sử dụng của ông N

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 24/4/2020 giữa ông Đỗ Văn P với ông Nguyễn Trọng N vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Văn P trả cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 1.240.000.000 đồng

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thuý D có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; bà Lê Xuân Đ, ông Đỗ Thanh T, ông Đỗ Văn R, ông Đỗ Văn L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng các đương vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông Nguyễn Trọng N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung giữa ông N với ông P; ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét việc ông N yêu cầu công nhận hợp đồng; ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông P thiết lập ngày 24/4/2020. Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Đỗ Văn P về hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản có chức thực đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng do hai bên thỏa thuận không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Sau khi ký kết hợp đồng, ông N lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đúng quy định. Do đó, việc cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là đúng quy định theo Điều 502, 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, sửa

đổi bổ sung năm 2013. Tuy nhiên, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2022 phần đất có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp ông Phạm Minh V, ông Dương Văn H hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thuý D; hướng Nam giáp Sông Tân K; hướng Bắc giáp đất ông Trần Bé Ncó tổng diện tích 19977,3m^2 tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thể hiện có 02 khu nhà mồ của thân tộc ông P, 01 ngôi nhà của gia đình ông T, bà Đ xây dựng, 01 cống xổ và một số cây ăn quả do ông T trồng, nhưng khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông P các bên không đề cập đến vấn đề này và không đo đạc diện tích thực tế, nên trong hợp chuyển nhượng ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15.500m^2, nhưng diện tích đất theo đo đạc thực tế 19.977,3m^2. Cũng như, khi ông N và ông P thiết lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất gia đình ông T, bà Đ, anh L, anh R vẫn quản lý sử dụng canh tác trên phần đất. Đến năm 2021 ông T và bà Đ xây dựng lại căn nhà mới trên phần đất chuyển nhượng nhưng ông N không có ý kiến đối với việc cất nhà trên. Ngoài ra, khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2020 ghi giá trị chuyển nhượng là 1.240.000.000 đồng (bl 186) nhưng hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2020 thể hiện giá 600.000.000 đồng (bl 02) điều này cho thấy không phù hợp theo quy định pháp luật. Mặt khác, qua kết quả định giá đất và các công trình trên đất ngày 22/02/2022 diện tích đất 19.977,3m^2 x 85.000 đông/1m^2 có giá 1.698.070.500 đồng + nhà có giá 438.941.000 đồng + cống có giá 29.673.000 đồng, tổng cộng 2.166.684.200 đồng. Như vậy, giá trị thật và giá trị hợp đồng có sự chênh lệch quá lớn so với hợp đồng. Hơn nữa, khi ông N nhận chuyển nhượng phần đất, ông P cung cấp mảnh trích đo địa chính số 154-2018 có tổng diện tích 20739m^2, trong đó có một phần diện tích 6093m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Nguyễn Thuý D (bl 78) vào năm 2018 nhưng các bên không đề cấp đến phần diện tích này. Từ các căn cứ trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nghĩa với ông Phiêl lập ngày 24/4/2020 là không có thật. Do đó, căn cứ Điều 407 và Điều 131 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của ông P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông P vô hiệu.

[4] Do giao dịch vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *"2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Viễn dẫn theo quy định trên, ông N yêu cầu ông P trả lại cho ông N số tiền 1.240.000.000 đồng; ông P cho rằng ông T vay ông Nghĩa giúp ông 360.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng Bản Việt và ông đã đưa cho ông T 150.000.000 đồng trả tiền lãi cho ông N nên ông đồng ý trả cho ông Nghĩa 360.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, qua làm việc ông Thía trình bày "*…đối với việc ông Nghĩa với ông Phiêl vay tiền nhau vào khoảng năm 2020 ông không biết…"*. Ngoài ra, theo lời trình bày của ông Phiêl tại biên bản hoà giải ngày 13/4/2021 ông xác định ông vay tiền và có viết giấy nợ cho ông N số tiền 1.200.000.000 đồng (bl 34). Cũng như, trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/4/2020 ông N cung cấp có nội dung: "*…đã nhận 02 đợt tổng 1.240.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bốn chục triệu*

đồng ... Đỗ Văn P (bl 184)". Do đó, cần buộc ông P trả lại cho ông N số tiền 1.240.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu của ông P đề nghị chuyển hồ sơ đến Công an xem xét việc ông N cho ông vay nặng lãi số tiền vay ban đầu 360.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5.000đ/ngày/1triệu ông N tính lãi nhập vốn và buộc ông viết giấy nợ 1.240.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, ngoài lời trình bày ra ông không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc ông vay tiền ông N nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông.

[6] Đối với phần đất bà Nguyễn Thuý D được cấp theo đo đạc thực tế có diện tích 5815m^2 theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/02/2022, qua làm việc bà D xác định phần đất trên từ trước đến từ trước đến nay do ông Tvà bà Đ quản lý và bà không có yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhân.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoả 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *"... đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận"*. Viện dẫn từ điều luật trên, buộc ông N phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá 2.450.000 đồng, chi phí đo đạc 7.115.000 đồng. Ông L là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã nộp và đã được đối chiếu thanh toán xong 07/4/2022 và nộp hoá đơn bán hàng ngày 22/3/2022.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án các đương sự sau phải chịu:

[10.1] Ông Nguyễn Trọng N phải chịu án phí không công nhận hợp đồng số tiền 300.000 đồng.

[10.2] Ông Đỗ Văn P phải chịu án phí số tiền phải trả là 49.200.000 đồng [1.240.000.000 đồng (800.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + (13.200.000 đồng 440.000.000 đồng x 3%)]. Vào ngày 12/7/2022 ông Phiêl có đơn xin miễn, giảm án phí, xét giá 50% án phí cho ông P, ông P phải chịu số tiền 24.600.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 407, khoản 2 Điều 131của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoả 2 Điều 166, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều

273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 13, khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trong N về công nhận hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn P với ông Nguyễn Trong N xác lập ngày 24/4/2020.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn P.

1. Tuyên bố hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn P với ông Nguyễn Trong N xác lập ngày 24/4/2020, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 19977,3m^2, thửa đất số 520, 508, 513 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

2. Buộc ông Đỗ Văn P trả cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 1.240.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Trong N phải chịu, ông N đã nộp xong

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Trọng N phải chịu phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng đượng trừ vào số tiền tạm ứng ông N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số số 0011967 ngày 25/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; ông Nghĩa đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Đỗ Văn P phải chịu 24.600.000 đồng, nhưng đượng trừ vào số tiền tạm ứng ông P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0012138 ngày 02/6/2021của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi. Ông P còn phải nộp tiếp 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu bà trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(Đã ký)

Ngô Giang Nam