TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 08/2023/DSST
Ngày: 17/3/2023
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường TAệt hại do tài sản bị xâm phạm".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, TP CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Phương Văn Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tiềm.

2. Ông Trương Sô Huy.

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Th Xuân.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Th Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường TAệt hại do tài sản bị xâm phạm"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 27/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Anh Kh**, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 59/47 đường XVNT, phường AC, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 320/17 Trần Ngọc Quế, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Phan Phương T**, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: 767/7 khu vực HT, phường TH, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số 4A ĐK, phường Tân An, quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.

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

3.1/ Bà **Lê Thị Minh TA**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.2/ Ông **Trương Hồng Ph**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 22 đường B10, KDC 91B, phường AK, quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.

3.3 Bà **Tô Thị Cẩm Nh**, sinh năm 1952 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực Bình Ph, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

3.4. Bà **Tống Mộng LA,** sinh năm 1982.

3.5. **Văn phòng Công chứng TT (**Nay là **Văn phòng công chứng Lê Thị TH, thành phố Cần Thơ)** (có đơn xin mặt)**.**

Địa chỉ: Quốc lộ 91B, khu vực HT, phường TH, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

3.6. **Văn phòng Công chứng CL (**có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 93 LTT, phường An Phú, quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.

3.7. **Văn phòng công chứng TAệu NT (nay Văn phòng công chứng Chử Duy Th)** (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 36 NQ, phường Tân An, quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông L trình bày*:** Vào năm 2020 ông Kh có nhận chuyển nhượng 24 căn nhà trọ gắn liền với diện tích đất 651m^2, thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 100 của ông Trương Minh Ph và bà Lê Thị Minh TA theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 28/5/2020, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì anh Kh được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05886 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 14/02/2015 cho hộ ông Phan Phương T, chỉnh lý sang tên ông Trần Anh Kh ngày 16/11/2020.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì anh Kh có tìm hiểu thông tin đất, thấy pháp lý rõ ràng, đồng thời cũng gặp chủ cũ bà TA, ông T, bà Nh để trao đổi việc mua bán, đất không có tranh chấp gì nên ông Kh đã mua và trả đủ tiền cho bà TA là 1 tỷ đồng tại công chứng nhưng hợp đồng chỉ ghi là 50.000.000 đồng. Tại thời điểm này, ông T, bà TA đều không đề cặp gì việc giữa 02 bên có lập văn bản thỏa thuận công chứng ngày 22/5/2020 tại Văn phòng công chứng TAệu NT, số công chứng 285, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/CTCK và có thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 563m^2 chứ không phải 651m^2, thuộc thửa 29. Do đó, ông Kh nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Minh TA như vậy là chủ hợp pháp, đất không tranh chấp nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng với bà TA.

Sau khi ông Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 ông đến nhận đất thì ông Phan Phương T không cho nhận nhà và đất, bao chiếm đóng cửa không cho ông Kh vào nhà. Do đó, ông Kh khởi kiện.

1/ Yêu cầu ông Phan Phương T giao trả lại cho ông 24 căn nhà trọ và đất diện tích 651m^2, thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 100, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

2/ Bồi thường TAệt hại kinh tế do tài sản trên có lợi nhuận thu nhập hàng tháng từ ngày 16/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bình quân thu nhập mỗi tháng khoảng 10 căn nhà trọ x 600.000 đồng/căn/tháng = 6.000.000 đồng/tháng.

3/ Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận giữa bà Lê Thị Minh TA với ông Phan Phương T và Tô Thị Cẩm Nh. Văn bản thỏa thuận tài Văn phòng công chứng TAệu NT chứng nhận ngày 22/5/2020, số công chứng 285.

Đại diện ủy quyền bị đơn ông Nguyễn Thái Th có đơn phản tố trình bày: Vào ngày 21/5/2020 vợ chồng ông Phan Phương T, bà Tô Thị Cẩm Nh với bà Lê Thị Minh TA có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, diện tích 651m^2, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 878051, số vào sổ CH05886 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 14/02/2015 cho hộ ông Phan Phương T. Tuy nhiên, thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng 563m^2, phần diện tích đất còn lại là 88m^2 không chuyển nhượng (Theo văn bản thỏa thuận công chứng ngày 22/5/2020 tại Văn phòng công chứng TAệu NT)

Giá chuyển nhượng thực tế 900.000.000 đồng, tuy nhiên trên hợp đồng thể hiện 50.000.000 đồng. Do tin tưởng sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông T đã giao giấy tờ cho bà TA tiến hành thủ tục sang tên, bà TA hứa Th toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T ngay sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho bà TA.

Thế nhưng sau khi làm xong giấy tờ bà TA cùng chồng là ông Ph không Th toán tiền cho vợ chồng ông T mà nhanh chóng chuyển nhượng lại cho ông Trần Anh Kh. Trên thực tế vợ chồng bị đơn đang quản lý, sử dụng đất.

Nay nhận thấy phía nguyên đơn ông Kh và người LA quan bà TA, ông Ph không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký và các văn bản thỏa thuận LA quan, đồng thời có hành vi tẩu tán chuyển nhượng cho nhiều người nhằm chiếm đoạt tài sản của bị đơn.

Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2020 được ký giữa các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Phan Phương T, cùng với vợ Tô Thị Cẩm Nh với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Minh TA, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TT, thành phố Cần Thơ. Số công chứng 789, quyển số 02/2020/TP/SCC-HĐGD.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 được ký giữa các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Trương Hồng Ph, cùng với vợ bà Lê Thị Minh TA với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Anh Kh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng CL. Số công chứng 1679, quyển số 01/2020/TP/CC-HĐGD.

3/ Yêu cầu công nhận phần diện tích đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ cho hộ ông Phan Phương T và ông Phan Phương T được quyền sở hữu toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất đang tranh chấp tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, diện tích 651m^2, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 878051, số vào sổ GCN: CH05886 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 14/02/2015 cho hộ ông Phan Phương T.

Văn phòng công chứng cửu long, thành phố Cần Thơ có gởi công văn số 07/VPCCCL ngày 11/02/2022 trình bày như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020, số công chứng 1679, quyển số 01/2020-TP/CCSCC/HĐGD:

Bên chuyển nhượng ông Trương Hồng Phước cùng vợ là bà Lê TẠ Minh TA.

Bên nhận chuyển nhượng ông Trần Anh Kh.

Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản phù hợp theo quy định của pháp luật; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí mất thu nhập từ thời điểm tranh chấp đến nay là 28 tháng, mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Tổng TAệt hại mà bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là 168.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 900.000.000 đồng để chuộc lại thửa đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Giữa vợ chồng bà TA, ông Phước với ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/5/2020 và có ký văn bản thỏa thuận vào ngày 22/5/2020. Hợp đồng chuyển nhượng đất và văn bản thỏa thuận đều được công chứng chứng thực.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà TA chưa Th toán hết tiền cho ông T theo các biên bản hòa giải ở khu vực thì giá chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà TA, ông Phước chỉ trả cho ông T 550.000.000 đồng và hẹn trả tiếp thành 02 đợt nhưng vợ chồng bà Thị không thực hiện. Do đó, ông T chưa giao đất thì vợ chồng bà TA, ông Phước lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kh vào ngày 28/5/2020. Hơn nữa vợ chồng bà TA lại chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 29 cho ông Kh trong đó có cả diện tích 88m^2 mà giữa vợ chồng bà TA với ông T thỏa thuận nhờ vợ chồng bà TA đứng tên dùm thông qua văn bản thỏa thuận.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng ông Kh đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100 từ ông Phước, bà TA với giá là 1.000.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 50.000.000 đồng và nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu hay chứng cứ gì để chứng minh cho việc có trả ông Phước, bà TA 1.000.000.000 đồng.

Mặc khác, trên thửa đất còn có nhiều tài sản của ông T nhưng trong hợp đồng chỉ có chuyển nhượng đất.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 121; 122; 181 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc trả cho ông Trần Anh Kh 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:* Bà Lê Thị Minh TA, ông Trương Hồng Ph, bà Tô Thị Cẩm Nh, bà Tống Mộng LA, Văn phòng Công chứng TT (Nay là Văn phòng công chứng Lê Thị TH, thành phố Cần Thơ), Văn phòng Công chứng CL, Văn phòng công chứng TAệu NT (nay Văn phòng công chứng Chử Duy Th) vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định chung của pháp luật.

[3] *Về nội dung:* Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2020 được ký giữa các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Phan Phương T, cùng với vợ Tô Thị Cẩm Nh và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Minh TA, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TT, thành phố Cần Thơ. Số công chứng 789, quyển số 02/2020/TP/SCC-HĐGD.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 được ký giữa các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Trương Hồng Ph, cùng với vợ bà Lê Thị Minh TA với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Anh Kh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng CL. Số công chứng 1679, quyển số 01/2020/TP/CC-HĐGD.

3/ Yêu cầu công nhận phần diện tích đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ cho hộ ông Phan Phương T và cho ông Phan Phương T được quyền sở hữu toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất đang tranh chấp tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, diện tích 651m^2, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 878051, số vào sổ GCN: CH05886 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 14/02/2015 cho hộ ông Phan Phương T.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Phương T và bà Tô Thị Cẩm Nh với bà Lê Thị Minh TA ký ngày 21/5/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TT về mặt nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, kèm theo hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất này là văn bản thỏa thuận được công chứng, chứng thực ngày 22/5/2020 (sau 01 ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng) tại Văn phòng công chứng TAệu NT. Nội dung thỏa thuận là bà Lê Thị Minh TA đứng tên thay cho hộ ông Phan Phương T gồm ông Phan Phương T và bà Tô Thị Cẩm Nh 88m^2 đất mà vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho bà TA vào ngày 21/5/2020. Từ đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Phương T với bà Lê Thị Minh TA chỉ chuyển nhượng một phần của thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích của thửa đất 651m^2 – 88m^2 = 563m^2 phần đất các bên chuyển nhượng là 563m^2. Phần đất còn lại là 88m^2 ông T nhờ bà TA đứng tên thay.

Mặc khác, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/5/2020 giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế là 900.000.000 đồng nhưng phía bà TA, ông Phước chỉ trả cho ông T 550.000.000 đồng, còn nợ ông T 350.000.000 đồng và cam kết trả 02 lần: lần 01 vào ngày 05/10/2020 trả 150.000.000 đồng, lần 02 ngày 30/12/2020 trả 200.000.000 đồng. Đến hạn bà TA không trả đến ngày 11/11//2020 ông T có đến Ban nhân dân khu vực trình bày là bà TA không trả tiền ông như cam kết. Điều này được thể hiện tại Báo cáo về việc hòa giải giữa các bên không có đơn yêu cầu hòa giải và được Tòa án xác minh ngày 29/12/2022.

Như vậy, ông Phước, bà TA chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền xong cho ông T nên ông T chưa giao tài sản cho vợ chông ông Phước, bà TA.

Tại văn bản thỏa thuận ngày 22/5/2020 giữa bà Lê Thị Minh TA với hộ ông Phan Phương T có nội dung "…*Trường hợp nếu bên A (bà TA) chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho người khác mà nghĩa vụ của bên A đối với bên B (hộ ông T) chưa được hoàn thành thì bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của bên A đối với bên B…"*

Từ những nhận định vợ chồng ông Phước, bà TA đã lừa dối trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn là phù hợp nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Yếu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 900.000.000 đồng.

[3] *Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính:* Tổng chi phí 8.087.000 đồng (Tám triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng) ông Kh đã tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158; 227; 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 122; 127; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự 2015

Điều 167 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/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:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh Kh về việc: Tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận giữa bà Lê Thị Minh TA với ông Phan Phương T và Tô Thị Cẩm Nh. Văn bản thỏa thuận tài Văn phòng công chứng TAệu NT chứng nhận ngày 22/5/2020, số công chứng 285.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu ông Phan Phương T giao trả lại cho ông 24 căn nhà trọ và đất diện tích 651m^2, thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 100, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

- Bồi thường TAệt hại kinh tế do tài sản trên có lợi nhuận thu nhập hàng tháng từ ngày 16/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 28 tháng. Bình quân thu nhập mỗi tháng 600.000 đồng/tháng x 28 tháng = 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu động).

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Phương T về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2020 được ký giữa các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Phan Phương T, cùng với vợ Tô Thị Cẩm Nh và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Minh TA, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TT, thành phố Cần Thơ. Số công chứng 789, quyển số 02/2020/TP/SCC-HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 được ký giữa các bên gồm: bên chuyển nhượng ông Trương Hồng Ph, cùng với vợ bà Lê Thị Minh TA với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Anh Kh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng CL. Số công chứng 1679, quyển số 01/2020/TP/CC-HĐGD.

- Công nhận cho ông Phan Phương T được quyền sử dụng toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 100, diện tích 651m^2, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 878051, số vào sổ GCN: CH05886 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 14/02/2015 cho hộ ông Phan Phương T (chỉnh lý sang tên trang 4 tên Trần Anh Kh).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Phương T giao trả cho ông Trần Anh Kh 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Phan Phương T được quyền LA hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 100, diện tích 651m^2 (diện tích thực tế 652m^2) đất tọa lạc tại khu vực Bình Hưng, phường Ph Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là A và B theo bản trích đo địa chính số 90/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của TT kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

(*Kèm theo bản trích đo địa chính số 90/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của TT kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ*).

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Buộc ông Trần Anh Kh phải chịu 8.087.000 đồng (Tám triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn đồng) (công nhận ông Kh đã nộp và chi xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Anh Kh phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí không giá ngạch và 8.400.000 đồng (*Tám triệu bốn trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên L thu số 011447 ngày 06/01/2021 và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên L thu số 0003444 ngày 15/8/2022. Ông Trần Anh Kh phải nộp thêm 8.100.000 đồng (*Tám triệu một trăm ngàn đồng).*

Ông Phan Phương T được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên L thu số 0003196 ngày 17/02/2022 của Chi cục TA hành án dân sự quận Ô Môn.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được TA hành theo qui định tại Điều 2 của Luật TA hành án dân sự thì người được TA hành án dân sự, người phải TA hành án dân sự có quyền thỏa thuận TA hành án, quyền yêu cầu TA hành án, tự nguyện TA hành án hoặc bị cưỡng chế TA hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật TA hành án dân sự; thời hiệu TA hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật TA hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND Q.Ô Môn;
- Chi cục THADS quận Ô Môn;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phương Văn Chính