TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – CẦN THƠ

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

Bản án số: 101/2025/DS–ST
Ngày: 25 - 9 - 2025
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hợp đồng cho thuê QSD đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Hữu Đức**
2. Bà **Thái Ánh Trinh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nhàn** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa – Bà **Trần Thị Kiều Oanh –** Kiểm sát viên.

Ngày 23 và 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2025/TLST- DS ngày 22 tháng 01 năm 2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản;Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 511/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh B** – sinh năm 1995

Cư trú: Khu vực Q, P. T, Tp .. Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Trần Tấn K** – sinh năm 1977

Cư trú: Khu vực Q, P. T, Tp .. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ** – sinh năm 1967. Cư trú: Khu V, P. T, Tp .. Theo Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1559/2025/CCGD ngày 16/8/2025 tại Văn phòng C. Có mặt.

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

3.1. Bà **Võ Thị Ngọc D** – sinh năm 1982

Cư trú: Khu vực Q, P. T, Tp .. Có mặt.

3.2. **Ngân hàng TMCP X (E)**. Địa chỉ trụ sở: Tầng H, Văn phòng số L – 01-11+16, Toa nhà V, Số G - L, phường B, Quận A, Tp ..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hồng H** – cán bộ E

Địa chỉ liên hệ: Số E - Quốc lộ I, khu vực L, P. T, Tp .. Theo Giấy ủy quyền số 42/2025/EIBTNO/UQ-GĐ ngày 26/8/2025 của Giám đốc P – Chi nhánh T1. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh B trình bày:*

- Theo Đơn khởi kiện ngày 18/7/2023, ông B trình bày:

Năm 2023, ông B có thỏa thuận vay tiền của ông K số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 04% / tháng, nhưng ông K chỉ giao có 400.000.000 đồng. Sau đó ông B đã đóng lãi được 06 tháng với tổng số tiền lãi là 34.000.000 đồng, sau đó do hoàn cảnh khó khăn nên không tiếptục đóng lãi.

Để làm tin cho việc vay tiền, ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K ngày 09/3/2023, đối với thửa đất số 306 – tờ bản đồ 12, diện tích 3.037,5 m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ); đã được chỉnh lý sang tên ông Trần Tấn K ngày 16/12/2024. Trên thực tế ông B vẫn canh tác trồng cây ăn trái trên thửa đất đến nay.

Vì vậy, ông Nguyễn Thanh B khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy (hoặc vô hiệu) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh B với ông Trần Tấn K được ký kết ngày 09/3/2023, đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ.

+ Ông B sẽ trả lại cho ông K số tiền vay gồm nợ gốc 400.000.000 đồng, và lãi theo quy định pháp luật.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 15/9/2025, ông B có thay đổi ý kiến:

Thực tế ông B chỉ nhận số tiền vay là 372.000.000 đồng, trong đó gồm tiền cấn trừ nợ ông Trần Ngọc T (chuộc bằng khoán) là 200.000.000 đồng, và tiền mượn theo tờ biên nhận ngày 30/01/2023 là 178.000.000 đồng nhưng được ông K giảm 6.000.000 đồng. Sỡ dĩ trong Đơn khởi kiện ngày 19/7/2023 ông B trình bày vay 400.000.000 đồng là do khi đó ông chưa cập nhật được hết các giấy tờ liên quan số nợ.

** Phía bị đơn có người đại diện là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Năm 2023, ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K thửa đất số 306 – tờ bản đồ 12, diện tích 3.037,5 m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ); đã được chỉnh lý sang tên ông Trần Tấn K ngày 16/12/2024. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông K đã giao đủ tiền chuyển nhượng nhưng đã cho ông B thuê lại đất để canh tác từ ngày 08/3/2023 đến nay với giá 20.000.000 đồng/ tháng. Đến nay ông B vẫn chưa trả tiền thuê đất cho ông K.

Ngày 25/02/2025, ông K đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 306 và thửa đất số 100 của ông để vay Ngân hàng E Chi nhánh T1 – PGD Thốt Nốt, số tiền vay tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 24/02/2026, để bổ sung vốn kinh doanh buôn chuyển lúa.

- *Theo Đơn phản tố ngày 04/9/2025, ông K yêu cầu:*

+ Yêu cầu ông Nguyễn Thanh B giao trả mặt bằng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ.

+ Buộc ông B trả cho ông K số tiền thuê đất chưa thanh toán 28 tháng x 4.000.000 đồng/ tháng = 112.000.000 đồng.

- *Theo Đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố ngày 15/9/2025, ông K yêu cầu:*

+ Yêu cầu ông Nguyễn Thanh B giao trả mặt bằng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ.

+ Buộc ông B trả cho ông K số tiền thuê đất chưa thanh toán 28 tháng x 20.000.000 đồng/ tháng = 560.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP X* (E) *có đại diện trình bày:*

E - Chi nhánh T1 – P, cung cấp cho Tòa án Hợp đồng tín dụng số 1509LAV250016607 ngày 25/02/2025; và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1509HĐBĐ202511010 ngày 25/02/2025.

Phía Ngân hàng E cho rằng do ông K chưa để phát sinh nợ quá hạn nên Ngân hàng không có yêu càu độc lập trong vụ án này.

** Tại phiên tòa:* Ông K rút lại yêu cầu phản tố, thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách, nhưng buộc ông B trả lại ông số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng; đồng thời áp dụng lãi suất hợp đồng cho vay là 20 % / năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với khoản tiền chậm trả thì tính lãi suất là gấp rưỡi tức 30% / năm. Ông B đồng ý cách tính lãi phía bị đơn đưa ra nhưng chỉ thừa nhận nợ gốc là 372.000.000 đồng.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh B với ông Trần Tấn K được ký kết ngày 09/3/2023 do giả tạo; buộc ông B trả ông K số nợ vay gốc là 378.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Các vấn đề khác đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy (vô hiệu) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh B và

ông Trần Tấn K ngày 09/3/2023 do giả tạo, ông B sẽ trả lại số tiền vay cho ông K. Ông Trần Tấn K phản tố yêu cầu ông Nguyễn Thanh B giao trả mặt bằng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ do ông B đã chuyển nhượng cho ông K và buộc ông B trả cho ông K số tiền thuê đất chưa thanh toán. Đây là quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"*. Căn cứ theo quy định tại các khoản 3, 12, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật Số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; nên hiện nay vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Qúa trình thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các bên đượng sự đã được tham gia hòa giải nhưng không thống nhất được, nên vụ án được ra xét xử. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện cuả nguyên đơn:

[3.1] Về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn ông B cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh B và Trần Tấn K được công chứng số 387, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C, là giả cách, không có thật, mà thật sự bản chất là quan hệ vay mượn tiền, trên thực tế ông B vẫn đang quản lý sử dụng đất. Nên ông B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy (hoặc vô hiệu) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh B với ông Trần Tấn K được ký kết ngày 09/3/2023, đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ; ông B sẽ trả lại cho ông K số tiền vay gồm nợ gốc 372.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện và có Đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông Nguyễn Thanh B giao trả mặt bằng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ; và buộc ông B trả cho ông K số tiền thuê đất chưa thanh toán 28 tháng x 20.000.000 đồng/ tháng = 560.000.000 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh B và Trần Tấn K có nhiều dấu hiệu giả tạo, đó là: Song song với việc lập Hợp đồng vay tiền hai bên cũng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích cấn trừ nợ; bên nhận chuyển nhượng không nhận đất mà lập hợp đồng cho bên chuyển nhượng thuê đất; hợp đồng cho thuê đất với giá thuê không phù hợp mà nhằm để tính tiền lãi cho vay; bên nhận chuyển nhượng đất có cho điều kiện chuộc lại đất; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên bán vẫn tiếp tục đóng tiền lãi nợ vay.

Qua đối đáp tại phiên tòa, phía bị đơn ông Trần Tấn K thừa nhận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách với mục đích để trừ nợ ông B còn thiếu ông K 500.000.000 đồng. Nay ông K rút lại yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông B trả số nợ đã vay mượn theo Hợp đồng vay tiền ngày 08/3/2023.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh B và Trần Tấn K được công chứng số 387, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C là bị vô hiệu do giả tạo. Đồng thời kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) hủy hoặc xác nhận xóa chĩnh lý ngày 16/12/2024 có nội dung: "Chuyển nhượng cho ông Trần Tấn K, CCCD số 092077004401, theo hồ sơ số: 000401.CN" tại trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở va tài sản khác gắn liền với đất Số CH08863 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 30/12/2022. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.2] Về quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Xét Hợp đồng vay tiền ngày 08/3/2023 ký kết giữa ông Trần Tấn K với ông Nguyễn Thanh B được ông K và ông B thừa nhận xác lập, nên có giá trị chứng minh. Trong hợp đồng vay tiền ghi số tiền vay là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 07 tháng kể từ ngày vay. Ông B cho rằng ông chỉ có nhận tiền vay là thực tế là 372.000.000 đồng, trong đó gồm tiền cấn trừ nợ ông Trần Ngọc T (chuộc bằng khoán) là 200.000.000 đồng, và tiền mượn theo tờ biên nhận ngày 30/01/2023 là 178.000.000 đồng nhưng được ông K giảm 6.000.000 đồng, Trong khi đó, ông K cho rằng ông chuộc bằng khoán cho ông B 200.000.000 đồng và B vay 178.000.000 đồng theo biên nhận ngày 30/01/2023, số tiền còn lại là cộng dồn các khoản nợ vay trước đó, nên tổng cộng chốt lại số tiền 500.000.000 đồng để ghi trong hợp đồng vay tiền.

Tuy rằng Hợp đồng vay tiền ghi số tiền vay là 500.000.000 đồng, nhưng trong nội dung Hợp đồng vay tiền có ghi "Việc giao nhận số tiền này được hai bên thực hiện sau khi ký kết hợp đồng này. Khi giao nhận tiền hai bên tự làm biên nhận riêng". Tuy nhiên, không có giấy tờ biên nhận nào thể hiện việc giao nhận số tiền 500.000.000 đồng giữa hai bên, mà chỉ có số tiền 200.000.000 đồng + 178.000.000 đồng như ông B trình bày trên trên đây được ông K thừa nhận. Do đó, chỉ có cơ sở xác định ông B nợ ông K số tiền 378.000.000 đồng.

Theo hợp đồng vay, thời hạn vay là 07 (bảy) tháng kể từ ngày 08/3/2023 được hai bên thừa nhận. Hợp đồng ghi lãi suất do hai bên thỏa thuận. Ông B cho rằng khi vay thỏa thuận lãi suất là 06% / tháng; ông K cho rằng lãi suất thỏa thuận có khi 04% / tháng, có khi giảm xuống còn 03% / tháng.

Bị đơn yêu cầu áp dụng lãi suất hợp đồng cho vay là 20 % / năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với khoản tiền chậm trả (thời hạn vay 07 tháng) thì tính lãi suất là gấp rưỡi tức bằng 30% / năm. Nguyên đơn đồng ý cách tính lãi phía bị đơn đưa ra. Như vậy:

+ Từ 08/3/2023 đến 08/10/2023, số tiền lãi trong 07 tháng là: 378.000.000 đồng x 20 % / 12 tháng x 07 tháng = 44.100.000 đồng.

+ Từ 09/10/2023 đến ngày xét xử 23/9/2025, số tiền lãi trong 23,5 tháng là: 378.000.000 đồng x 30 % / 12 tháng x 23,5 tháng = 222.075.000 đồng.

Tổng cộng tiền lãi là: 44.100.000 đồng + 222.075.000 đồng = 266.175.000 đồng. Trong đó ông K thừa nhận đã có nhận tiền lãi ông B trả trước đây là 31.000.000 đồng, nên trừ lại thì tiền lãi ông B chưa trả là 235.175.000 đồng.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc ông B trả cho ông K số nợ vay gồm nợ gốc 378.000.000 đồng và nợ lãi là 235.175.000 đồng, tổng cộng là 613.175.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tại phiên tòa, bị đơn rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 217; 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố và xử lý hậu quả của việc đình chỉ.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện có căn cứ được chấp nhận nên bị đơn phải chịu khoản chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí và đã chi xong, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.500.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông B có nghĩa vụ thanh toán cho ông K với tổng số tiền là 613.175.000 đồng, nên ông B phải chịu án phí với số tiền tương ứng là 20.000. 000 đồng + 4% (613.175.000 đồng - 400.000.000 đồng) = 28.527.000 đồng. Ông B được tính khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, nên ông B còn phải nộp 28.227.000 đồng.

Ông Trần Tấn K rút lại yêu cầu phản tố, nên ông K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.800.000 đồng + 11.200.000 đồng = 14.000.000 đồng.

[7] Trong vụ án này, phía Ngân hàng TMCP E là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng Ngân hàng cho rằng do khoản vay chưa phát sinh nợ quá hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ kiện khác.

[8] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 35; 39; 91; 147; 157; 158; 217; 218; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật Số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117; 124; 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 357; 463; 467; 468; 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

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

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh B và Trần Tấn K được công chứng số 387, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 tại Văn phòng C, là bị vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) hủy hoặc xác nhận xóa chĩnh lý ngày 16/12/2024 có nội dung: "Chuyển nhượng cho ông Trần Tấn K, CCCD số 092077004401, theo hồ sơ số: 000401.CN" tại trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở va tài sản khác gắn liền với đất Số CH08863 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 30/12/2022.

- Buộc ông Nguyễn Thanh B có trách nhiệm trả cho ông Trần Tấn K số nợ theo hợp đồng vay tài sản gồm nợ gốc 378.000.000 đồng và nợ lãi là 235.175.000 đồng, tổng cộng là 613.175.000 đồng *(sáu trăm mười ba triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).*

Thời gian và phương thức thanh toán do Thi hành án dân sự giải quyết theo thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì còn phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh B đã nộp tạm ứng chi phí và đã chi xong, nên ông Trần Tấn K phải hoàn trả lại ông B số tiền 3.500.000 đồng *(ba triệu, năm trăm ngàn đồng).*

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh B phải chịu án phí là 28.527.000 đồng, nhưng được tính khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005960 ngày 20/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (trước đây), nên ông B còn phải nộp 28.227.000 đồng *(hai mươi tám triệu, hai trăm hai mươi bảy ngàn đồng).*

Ông Trần Tấn K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.800.000 đồng + 11.200.000 đồng = 14.000.000 đồng *(mười bốn triệu đồng),* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002953 ngày 09/9/2025 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003088 ngày 15/9/2025.

8. Về quyền, thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

9. Về thi hành án dân sự:

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 6,7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điêu 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP . Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 4-Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt