

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **02/2022/DSST**

Ngày: 10/01/2022

V/v “**tranh chấp HĐ
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và HĐ vay tài sản**”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

2/ Ông **Lư Thành Danh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Hạnh Nhung**, Thư ký Tòa án nhân dân quận
Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Bà
Phạm Thị Cúc, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2020/TLST-DS, ngày 10 tháng 6 năm 2020.
Tranh chấp “**HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và HĐ vay tài sản**”. Theo
quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 288/2021/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 12 năm
2021. Giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: ông **HUỖNH VĂN T**, SN 1955

Địa chỉ: 34A/4, Tổ 4, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: LS **Phạm Thị Linh** –
Công ty Luật TNHH Phạm Nguyễn. Có mặt.

- **Bị đơn**: ông **TRẦN HỮU P**, SN 1964

Địa chỉ: số 301, đường 91B-B1, KV 6, P. A K, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Chỗ ở: số 228/6, Hoàng Quốc Việt, KV 4, P. A B, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Vắng mặt.

- **Người liên quan**:

1/ Ông **HUỖNH VĂN P**, SN 1978

Địa chỉ: 34B/4, Tổ 4, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Ông Huỳnh Văn P ủy quyền cho ông Huỳnh Văn T (Giấy ủy quyền ngày 17/11/2021 – BL 63-65). Có mặt.

2/Ông **HUỖNH VĂN D**, SN 1980

Địa chỉ: 34A/4, Tổ 4, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Vắng mặt.

3/Ông **HUỖNH VĂN VỮ E**, SN 1982

Địa chỉ: 34A/4, Tổ 4, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Ông Huỳnh Văn Vữ E ủy quyền cho ông Huỳnh Văn T (Giấy ủy quyền ngày 01/12/2021 – BL 108-110). Có mặt.

4/Bà **HUỖNH THỊ C**, SN 1989

Địa chỉ: ấp Cầu Xáng, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Bà Huỳnh Thị C ủy quyền cho ông Huỳnh Văn T (Giấy ủy quyền ngày 17/11/2021 – BL 63-65). Có mặt.

5/Bà **HUỖNH THỊ Ứ**, SN 1992

Địa chỉ: ấp P T, xã P T, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bà Huỳnh Thị Ứ ủy quyền cho Huỳnh Văn T (Giấy ủy quyền ngày 27/10/2021 – BL 79-80). Có mặt.

6/ **VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG 24H**

Đại diện: Ông **Nguyễn Giang Đào**

Địa chỉ: số 383B, đường Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/7/2020 - BL 116.

7/Ông **NGUYỄN THÀNH H**, SN 1997

Địa chỉ: số 80/4/32, Điện Biên Phủ, P. An Lạc, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 23/6/2021 - BL 158.

8/Bà **NGUYỄN THỊ MỸ P**, SN 1969

Địa chỉ: Tổ 9, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 23/6/2021 – BL 156.

9/ Bà **NGUYỄN THỊ MỸ T**, SN 1991

Địa chỉ: số 35H/4, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 23/6/2021 - BL 139.

10/ Bà **NGUYỄN THỊ HỒNG L**, SN 1976

Địa chỉ: số 35C/4, KV 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 23/6/2021 - BL 128.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T trình bày:

Trước đây ngày 19/9/2009 nguyên đơn có vay của ông Trần Hữu P số tiền 42.000.000 đồng (có biên nhận giấy tay) với lãi suất ngân hàng để làm ăn, thời hạn 12 tháng, đồng thời thế chấp cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 021 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 05/3/1993, đất tọa lạc tại P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Hai bên có làm “Tờ hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010”. Khi ông liên hệ trả nợ vay và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì phát hiện ông Trần Hữu P đã làm “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009” có công chứng số 133 của Văn phòng công chứng 24H.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009” giữa vợ chồng ông và ông Trần Hữu P là giả tạo, vì thực chất đây là vay tiền có thể chấp đất chứ không phải chuyển nhượng đất. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009” được ký giữa vợ chồng ông và ông Trần Hữu P ; Hủy “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010” được ký giữa ông và ông Trần Hữu P , tự nguyện trả lại 42.000.000 đồng tiền vay và lãi suất 10%/năm.

Quá trình giải quyết vụ kiện, tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng **bị đơn Trần Hữu P** cố tình vắng mặt không đến. Sau khi tiến hành các thủ tục cần thiết, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai vắng mặt bị đơn.

Đại diện Văn phòng Công chứng 24H trình bày: Ngày 19/9/2009, Văn phòng Công chứng 24H có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T và vợ Trương Thị L cùng ông Trần Hữu P . Sau khi đối chiếu và kiểm tra các loại giấy tờ chứng minh nhân dân đều là bản chính do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, tại thời điểm công chứng các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối hay ép buộc, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng này, sau đó ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Vì vậy hợp đồng là phù hợp và tuân thủ thủ tục, qui định của pháp luật. Văn phòng Công chứng 24H cũng xin giải quyết vắng mặt (BL 116-117).

Đại diện ủy quyền của những người liên quan Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Văn Vũ E và Huỳnh Thị C trình bày: cả 4 là con của nguyên đơn và bà Trương Thị L, hiện bà ẹ đã chết ngày 02/6/2014 và trước đây ông Huỳnh Văn T và bà Trương Thị L chỉ vay tiền chứ không có chuyển nhượng đất cho bị đơn, thống nhất yêu cầu của nguyên đơn (BL 111-112).

Người liên quan Nguyễn Thành H và Nguyễn Thị Mỹ P trình bày: năm 2016 ông Nguyễn Thành H có nhận chuyển nhượng diện tích (4 x12)m² của ông Huỳnh Văn T với giá 19.200.000 đồng. Hai bên có làm Giấy bán đất ngày 01/6/2016 (UBND phường chứng thực ngày 15/8/2016). Năm 2017, ông Nguyễn Thành H cất nhà kiên cố trên đất và giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ P là mẹ ruột sử dụng ổn định tới nay. Giữa hai bên sẽ tự sang tên tách đất theo qui định, ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị Mỹ P không yêu cầu gì với tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn T và ông Trần Hữu P (BL 157, 159).

Người liên quan Nguyễn Thị Mỹ T trình bày: năm 2013 bà Nguyễn Thị Hồng L có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Nguyễn Thị Thúy K (đất gốc là của ông Huỳnh Văn T bán cho bà Kiều). Sau đó năm 2014 bà Nguyễn Thị Hồng Loan chuyển nhượng phần đất này lại cho bà theo Tờ ủy quyền sử dụng đất ngày 17/12/2014 và các giấy tờ mua bán giữa bà Nguyễn Thị Hồng L với bà Nguyễn Thị Thúy K. Năm 2016, bà Nguyễn Thị Mỹ T cất nhà kiên cố trên đất và sử dụng ổn định tới nay. Giữa hai bên sẽ tự sang tên tách đất theo qui định, bà không yêu cầu gì với tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn T và ông Trần Hữu P (BL 140).

Người liên quan Nguyễn Thị Hồng L trình bày: năm 2013 bà có nhận chuyển nhượng trực tiếp diện tích khoảng 189 m² của ông Huỳnh Văn T với giá 40.000.000 đồng. Hai bên có làm Tờ sang bán đất vườn ngày 01/6/2013 và đến ngày 22/9/2013 có ký Biên nhận tiền bán đất (UBND phường chứng thực ngày 11/10/2013). Từ khi mua đất bà đã làm hàng rào và sử dụng ổn định tới nay. Ngoài ra bà cũng có mua lại một phần đất của bà Nguyễn Thị Thúy K (đất gốc là của ông Huỳnh Văn T bán cho bà Kiều). Sau đó năm 2014 bà Nguyễn Thị Hồng L chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ T theo Tờ ủy quyền sử dụng đất ngày 17/12/2014 và các giấy tờ mua bán giữa bà với bà Nguyễn Thị Thúy K. Năm 2016, bà Nguyễn Thị Mỹ T cất nhà kiên cố trên đất và sử dụng ổn định tới nay. Giữa hai bên sẽ tự sang tên tách đất theo qui định, ông Nguyễn Thành H và bà Nguyễn Thị Mỹ P không yêu cầu gì với tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn T và ông Trần Hữu P (BL 129).

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt không lý do.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T vẫn giữ yêu cầu Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009” được ký giữa vợ chồng ông và ông Trần Hữu P, Hủy “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010” được ký giữa ông và ông Trần Hữu P, tự nguyện trả lại 42.000.000 đồng tiền vay và lãi suất theo qui định của pháp luật.

Đại diện ủy quyền của những người liên quan Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Văn Vũ E và Huỳnh Thị C thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm. Có vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

- **Về việc giải quyết vụ án:** căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009” được ký giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trương Thị L và ông Trần Hữu P; Hủy “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010” được ký giữa ông Huỳnh Văn T và ông Trần Hữu P; buộc nguyên đơn trả lại số tiền 42.000.000 đồng và lãi suất theo qui định cho ông Trần Hữu P. Do việc buộc bị đơn Trần Hữu P trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 021 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 05/3/1993 cho nguyên đơn là không khả thi nên cần kiến nghị UBND quận Cái Răng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định cho ông Huỳnh Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009” được ký giữa vợ chồng ông và bị đơn vì Hợp đồng này được ký chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền chứ thực tế không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên xác định quan hệ tranh chấp là “**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”. Nguyên đơn cũng đồng thời yêu cầu hủy bỏ “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010” được ký giữa ông và bị đơn, tự nguyện trả lại 42.000.000 đồng tiền vay và lãi suất 10%/năm. Nên xét đây là quan hệ “**tranh**

chấp Hợp đồng vay tài sản”. Tất cả các quan hệ tranh chấp đều thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và vợ Trương Thị L cùng ông Trần Hữu P , công chứng số 133 được công chứng viên lập ngày 19/9/2009 (BL 21-23) về hình thức là đúng với qui định pháp luật. Bởi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự có lập Hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan công chứng. Nhưng về nội dung: nguyên đơn xác định thực tế ông vay của bị đơn 42.000.000 đồng và chỉ ký Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010. Còn việc ký Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, trước đó theo yêu cầu của bị đơn hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009 chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay tiền. Sau khi giao dịch thì bị đơn đã bán nhà bỏ địa phương đi không thông báo, nên tòa án không thể xác định được nội dung. Nhưng căn cứ vào Công văn số 705/CNVPĐKĐĐ quận Cái Răng ngày 25/12/2019 xác nhận “Qua kiểm tra hồ sơ địa chính tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 021 ngày 05/3/1993 hiện do ông Huỳnh Văn T đứng tên chủ sử dụng” (BL 18). Nên có cơ sở xác định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng này là giả cách để đảm bảo việc vay tiền của các bên. Do giao dịch có nội dung giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch khác nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và vợ Trương Thị L cùng ông Trần Hữu P , công chứng số 133 được ngày 19/9/2009 được xác định là vô hiệu theo qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên bị coi là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại những gì đã nhận, đồng thời bồi thường thiệt hại nếu có lỗi. Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Bởi lẽ khi hai bên thỏa thuận mua bán với nhau thì cả hai đều biết rõ chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách nhằm đảm bảo cho việc vay tiền giữa các bên. Và thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Trường hợp này là vay tiền nên thiệt hại cũng được xác định là không có, không đặt vấn đề bồi thường thiệt hại cho nhau. Riêng việc buộc ông Trần Hữu P trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 021 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 05/3/1993 cho ông Huỳnh Văn T là không khả thi. Bởi lẽ trong quá trình giải quyết, mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bị đơn luôn vắng mặt. Theo xác nhận của Công an phường A B (BL 43) thì ông Trần Hữu P có cư ngụ tại địa chỉ: 228/6, Hoàng Quốc Việt, KV 4, P. A B, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ đến năm 2009 bán nhà bỏ địa phương đi đâu làm gì không rõ. Đây là địa chỉ bị đơn ghi trong Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010. Và xác nhận của Công an phường Xuân Khánh (BL 41) thì ông Trần Hữu P không có HKTT và tạm trú tại địa chỉ: 125/21A, đường 30/4, P. Xuân Khánh, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Đây là địa chỉ ghi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Phạm Phong (dấu đóng trong Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010). Nên cần kiến nghị Ủy ban

nhân dân quận Cái Răng cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T theo hiện trạng và mục đích sử dụng (có Bản trích đo địa chính số 36/TTKTTNMT ngày 25/10/2021 kèm theo). Có như vậy mới đảm bảo quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của ông theo qui định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu Hủy bỏ “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010”, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bị đơn bỏ địa phương đi không báo cho nguyên đơn biết, cố tình trốn tránh, thái độ xem thường pháp luật. Sau khi tiến hành thủ tục Thông báo tìm kiếm bị đơn trên các phương tiện thông tin đại chúng theo qui định (BL 52A-59), Tòa án vẫn tiến hành thủ tục xét xử công khai vắng mặt bị đơn. Căn cứ “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010 (bản gốc –BL 34) thì ông Huỳnh Văn T có vay của bị đơn số tiền 42.000.000 đồng. Tại tòa nguyên đơn cũng thừa nhận số tiền gốc đã vay là **42.000.000 đồng** (Bốn mươi hai triệu đồng) và tự nguyện có trách nhiệm trả lại tiền vay cùng với lãi suất theo qui định. Do đó không thể Hủy bỏ theo yêu cầu của nguyên đơn mà chấp nhận cho nguyên đơn được đơn phương Chấm dứt thực hiện hợp đồng mới phù hợp. Bởi vì Hủy bỏ thì Hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết theo Điều 425 Bộ luật dân sự 2005, trong khi các bên đã thực hiện nhận tiền vay xong và tự nguyện trả lãi.

[5] Do giao dịch đã thực hiện xong trước ngày 01/01/2017 nên theo qui định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng các qui định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Căn cứ vào Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010 (bản gốc –BL 34) và thừa nhận của nguyên đơn thì đây là Hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn 12 tháng và có lãi theo qui định tại các Điều 471, 474, 476, 478 của Bộ luật dân sự 2005. Nhưng mức lãi suất mà trước đây các bên thỏa thuận “lãi suất ngân hàng” là không cụ thể nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp và cũng đảm bảo quyền lợi cho các bên. Tại tòa nguyên đơn cho rằng chưa đóng lãi được từ khi vay đến nay là do không liên hệ được với bị đơn. Nên mức lãi suất cụ thể như sau:

- Từ 11/01/2010 đến 31/12/2016 là 6 năm 11 tháng 20 ngày, mức lãi suất qui định 9%/năm (**0,75%/tháng**): $42.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 6 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 20 \text{ ngày} = 26.355.000 \text{ đồng}$.

- Từ 01/01/2017 đến 10/01/2022 là 5 năm 0 tháng 9 ngày, mức lãi suất qui định 50%(20%/năm) tức **0,83%/tháng**: $42.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 5 \text{ năm } 0 \text{ tháng } 9 \text{ ngày} = 21.020.580 \text{ đồng}$.

Như vậy số tiền lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 26.355.000 đồng + 21.020.580 đồng = **47.375.580 đồng** (Bốn mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm tám mươi đồng).

Thời hạn và phương thức trả nợ thuộc thẩm quyền của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng nên Hội đồng xét xử không điều chỉnh.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá: theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập đoàn đo đạc, định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp vào ngày 23/4/2021 và ngày 23/6/2021. Chi phí đo đạc, định giá là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) theo Hóa đơn số 0001028 ngày 25/10/2021 và Bản kê chi phí ngày 23/4/2021 (BL 185,

202-203), tại tòa nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong theo phiếu thu số 22 ngày 15/3/2021 (BL 162) và phiếu thu số 80 ngày 27/10/2021 (BL 164).

[7] Về chi phí Thông báo tìm kiếm bị đơn trên các phương tiện thông tin đại chúng 900.000 + 900.000 đồng = 1.800.000 đồng (BL 55-56), tại tòa phía nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Trần Hữu P phải chịu án phí dân sự không giá ngạch 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

- Nguyên đơn chịu án phí giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là 5% (42.000.000 đồng + 47.375.580 đồng) = 4.468.779 đồng (Bốn triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi chín đồng). Nhưng ông Huỳnh Văn T là đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, **227, 228**, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Căn cứ Điều 129, 131, 132, 137, 219, 410, 424, 425, 426, 471, 474, 476, 478 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.
- Căn cứ Điều 166 Luật đất đai.
- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Huỳnh Văn T**. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2009 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trương Thị L và ông **Trần Hữu P**, được công chứng số 133 tại Văn phòng công chứng 24H do Hợp đồng vô hiệu.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn T. Cho ông Huỳnh Văn T được đơn phương chấm dứt thực hiện “Tờ hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 11/01/2010” với ông Trần Hữu P.

3/ Buộc ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hữu P số nợ gốc là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) và nợ lãi là 47.375.580 đồng (Bốn mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm tám mươi đồng), tổng cộng **89.375.580 đồng** (Tám mươi chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm tám mươi đồng) khi án có hiệu lực.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

4/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Cái Răng xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 021 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) ngày 05/3/1993 cho ông

Huỳnh Văn T theo qui định pháp luật (có Bản trích đo địa chính số 36/TTKTTNMT ngày 25/10/2021 kèm theo).

5/ Về chi phí Thông báo tìm kiếm bị đơn trên các phương tiện thông tin đại chúng là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

6/ Về chi phí thẩm định, định giá là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

7/ Về án phí: Bị đơn Trần Hữu P phải chịu án phí dân sự không giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn Huỳnh Văn T là đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

8/ Về kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú để yêu cầu cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung