TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 26/4/2024
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 PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu An

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Hải

2. Ông Võ Văn Tường

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Cum Anh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Ngọc Nguyên – Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Trong các ngày 22 và 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 37/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1955

Nơi cư trú: số A ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Bị đơn:

1. Ông Đặng Văn R, sinh năm: 1976

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1976

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm: 1979. Vắng mặt

Nơi cư trú: ấp Trường Thuận, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

2. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm: 1965. Vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1963. Vắng mặt

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm: 1999. Vắng mặt

5. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm: 2003. Vắng mặt

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ

6. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Á

Trụ sở chính: số D N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: ông Từ Tiến P1 – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thanh T2, sinh năm: 1989.

Địa chỉ liên hệ: số D đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

7. Chi Cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

Trụ sở: ấp Nhơn Lộc 2, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2018, ngày 22/5/2018 và lời trình bày của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị C: Do có nhu cầu vay vốn nên ngày 10/7/2009, bà C có vay của ông Đặng Văn R số tiền 100.000.000đ, lãi thỏa thuận là 3.000.000đ/tháng, thời hạn vay là 04 tháng, bà C có cầm cho ông R một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà C đứng tên, sau đó bà C đã đóng tiền lãi cho ông R được 7 tháng thì không đóng nửa, khi bà C đi làm xa thì ông R tự ý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông R đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông R lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C sang cho ông Nguyễn Văn T đứng tên và ông T đem đi thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Bà C chỉ ký hợp đồng vay vốn với ông R và có vay của ông R số tiền 100.000.000đ chứ không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R. Nay bà C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông R và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn R với ông Nguyễn Văn T, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn R và ông Nguyễn Văn T đối với các thửa đất 121, 122 và 126, tờ bản đồ số 09. Bà C sẽ trả lại cho ông R số tiền vay gồm vốn là 100.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ tháng thứ 8 cho đến năm 2018 khi bà C bắt đầu khởi kiện ông R theo lãi suất do Nhà nước quy định.

Theo ý kiến của bị đơn – ông Đặng Văn R: ông R không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông R thống nhất là có cho bà C vay số tiền 100.000.000đ như bà C trình bày và có ký hợp đồng vay vốn với bà C, bà C có đưa cho ông R 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà C đứng tên và hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, quá thời hạn trả nợ theo thỏa thuận mà bà C không trả tiền vốn vay cho ông R nên ông R mới sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011. Đến năm 2014, khi ông R cần tiền thì có yêu cầu bà C trả lại tiền vay nhưng bà C không trả tiền cho ông R nên ông R mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Vì vậy, ông

R không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với bà C.

Theo đại diện Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Á trình bày: việc Ngân hàng cho ông T vay đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và Ngân hàng đã được đăng ký giao dịch đảm bảo. Hiện nay đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án và cho phép Ngân hàng được yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án, vì vậy, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, Ngân hàng yêu cầu Tòa án áp dụng quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hữu B, Nguyễn Thị P trong quá trình giải quyết vụ án: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà C, phần đất ruộng tại thửa 122 và 121 là của cha ông Bảnh để lại cho ông B nhưng do bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông B không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này mà đợi kết quả giải quyết của Tòa án về việc tranh chấp giữa bà C và ông R, ông T. Việc chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà C và ông B sẽ do ông bà tự thỏa thuận.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án thụ lý vụ kiện là đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị C, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Đặng Văn R vô hiệu một phần, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đặng Văn R và ông Nguyễn Văn T và không chấp nhận yêu cầu của bà C về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn R và ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị C khởi kiện ông Đặng Văn R và ông Nguyễn Văn T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Đặng Văn R, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn R với ông Nguyễn Văn T và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn R và ông Nguyễn Văn T, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý và giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng tại phiên tòa ngày 25/01/2024 và ngày 26/02/2024, các bị đơn Đặng Văn R, Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hoàng Y, Nguyễn Hữu B, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Thanh T1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền vắng mặt. Tại phiên

tòa hôm nay, các bị đơn Đặng Văn R, Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hoàng Y, Nguyễn Hữu B, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Thanh T1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền vẫn vắng mặt, nguyên đơn Nguyễn Thị C yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập các bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, đây là lần mở phiên tòa thứ ba và việc tống đạt các văn bản tố tụng cho các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của nguyên đơn Nguyễn Thị C và xét xử vắng mặt các bị đơn Đặng Văn R, Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hoàng Y, Nguyễn Hữu B, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Thanh T1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền. Đối với bà Lý Thị S (đã ly hôn với ông Nguyễn Văn T theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 164/2016/QĐST – HNGĐ ngày 14/10/2016) đã được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á với ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị S và đã được giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2016/QĐST. DS ngày 26 tháng 8 năm 2016 nên Hội đồng xét xử thống nhất không đưa bà Lý Thị S vào tham gia tố tụng trong vụ kiện với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Đặng Văn R được lập ngày 10/7/2009 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 307, quyển số I TP/CC-SCT/HĐGD. Bà C cho rằng vào ngày 10/7/2009 bà C có ký hợp đồng vay vốn số tiền 100.000.000đ với ông R và có thế chấp cho ông R một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C cho rằng bà C không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R và có yêu cầu Phòng Kỹ thuật Công an thành phố C tiến hành giám định chữ ký của bà C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, tại kết luận giám định số 90/KLGĐ-PC09(TL) ngày 23/6/2021 của Phòng K Công an thành phố C kết luận ”không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị C, phía dưới mục “Bên A (Ký và ghi rõ họ tên)” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi ngày 10/7/2009 ký hiệu A so với chữ ký Nguyễn Thị C trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M6 có phải do cùng một người ký ra hay không”, mặc dù đã được giải thích nhưng bà C từ chối việc yêu cầu giám định lại, như vậy, không có đủ cơ sở để chứng minh bà C không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn R như bà C trình bày. Xét việc bà C xuất trình bản chính hợp đồng vay vốn giữa bà với ông R ngày 10/7/2009 thể hiện bà C vay của ông R số tiền 100.000.000đ và thỏa thuận “cầm chuyển nhượng” thửa đất số 122, tờ bản đồ số 9 cấp ngày 22/10/2004, diện tích 6820 m^2 cùng ngày 10/7/2009 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Đặng Văn R là giao dịch dân sự giả tạo để che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa bà C và ông R. Như vậy, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông R vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn R và bà Nguyễn Thị Hoàng Y với ông Nguyễn Văn T được lập ngày 10/02/2015 được Phòng C1 thành phố Cần Thơ công chứng số 153, quyển số 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn R và bà Nguyễn Thị Hoàng Y với ông Nguyễn Văn T được lập ngày 10/02/2015 được Phòng C1 thành phố Cần Thơ công chứng số 181, quyển số 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà C trình bày năm 2014 Ủy ban nhân dân xã T có hòa giải tranh chấp giữa bà với ông R về việc vay tiền và nộp cho Tòa án thư mời của Ủy ban nhân dân xã T ngày 25/8/2014, nội dung thư mời mà bà C nộp có ghi lý do là "để giải quyết đơn yêu cầu của ông R với bà trong việc HĐ mua bán", như vậy, có căn cứ để cho rằng năm 2014, bà C và ông R đã phát sinh tranh chấp và buộc bà C phải biết về việc có tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông R ngày 10/7/2009 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 307, quyển số I TP/CC-SCT/HĐGD nhưng bà C không khởi kiện để yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông R mà để mặc cho ông R tiếp tục ký kết với ông Nguyễn Văn T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 121 và 122, tờ bản đồ số 9, sau đó ông T đem thế chấp để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á. Do ông T không trả được nợ nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đã khởi kiện ông T và vụ kiện đã được giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2016/QĐST. DS ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền. Đồng thời, bà C không có chứng cứ chứng minh việc ông T biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông R là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa bà và ông R nên không có cơ sở tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà Y với ông T.

[3.3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền là chỉ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Đặng Văn R được lập ngày 10/7/2009 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 307, quyển số I TP/CC-SCT/HĐGD bị bô hiệu một phần đối với thửa 126, tờ bản đồ số 9.

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00662 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Đặng Văn R ngày 11/7/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02547 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/4/2015. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn R và bà Nguyễn Thị Hoàng Y với ông Nguyễn Văn T được lập ngày 10/02/2015 được Phòng C1 thành phố Cần Thơ công chứng số 153, quyển số 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn R và bà Nguyễn Thị Hoàng Y với ông Nguyễn Văn T được lập ngày 10/02/2015 được Phòng C1 thành phố Cần Thơ công chứng số 181, quyển số 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD không bị tuyên bố vô hiệu nên Hội đồng xét xử thống nhất không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02547 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/4/2015. Riêng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông

Đặng Văn R được lập ngày 10/7/2009 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 307, quyển số I TP/CC-SCT/HĐGD chỉ vô hiệu một phần đối với thửa 126 nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00662 ngày 11/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Đặng Văn R đồng thời thửa 121, 122 đã chuyển sang cho ông Nguyễn Văn T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02547 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 14/4/2015 nên Hội đồng xét xử thống nhất chỉ kiến nghị Văn phòng đăng ký đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00662 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Đặng Văn R ngày 11/7/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02547 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/4/2015.

[5] Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị C là tự nguyện trả lại cho ông R số tiền vay 100.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định từ tháng thứ 8 sau khi bà C ngừng đóng lãi cho ông R cho đến năm 2018 khi bà C khởi kiện ông R. Hội đồng xét xử xét thấy, theo hồ sơ thể hiện bị đơn Nguyễn Văn R1 không có đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải trả nợ theo hợp đồng vay tài sản, đồng thời Hội đồng xét xử chỉ hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/7/2009 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Đặng Văn R nên số tiền 100.000.000đ mà bà C nhận từ ông R được xem là giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất số 121 và 122 nên không buộc bà C phải trả lại cho ông R, vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất không ghi nhận sự tự nguyện này của bà C.

[6] Về diện tích đất thực tế của phần đất tại các thửa 121, 122 và 126, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Qúa trình thụ lý vụ án, Tòa án đã trưng cầu các cơ quan chuyên môn xác định định diện tích thực tế của các phần đất trên, tuy nhiên, cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á không xác định được ranh giới, mốc giới, vị trí cụ thể của thửa 122 và 126, dẫn đến kết quả chỉ đo đạc được diện tích thực tế của thửa 121. Vì vậy, các đương sự có trách nhiệm xác định ranh giới, mốc giới của các thửa đất 126 và 122 trong quá trình yêu cầu thi hành án và thực hiện các thủ tục về đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí và chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bị đơn Đặng Văn R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn Nguyễn Thị C được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện.

- Về chi phí định chữ ký: bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí giám định chữ ký do kết luận giám định không chứng minh được trình bày của bà C là có cơ sở.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá: do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn Nguyễn Thị C và bị đơn Đặng Văn R đều phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 150, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 135, Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 3, Điều 167, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai 2013, Điều 26 của 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:

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

Tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Đặng Văn R được lập ngày 10/7/2009 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 307, quyển số I TP/CC-SCT/HĐGD" bị vô hiệu một phần đối với thửa đất 126, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00662 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Đặng Văn R ngày 11/7/2011.

Phần đất tại thửa 126, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn Đặng Văn R phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Nguyễn Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 005406 ngày 09/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- *Về chi phí giám định:* nguyên đơn Nguyễn Thị C phải chịu 4.000.000đ (bốn triệu đồng) chi phí giám định chữ ký. Nguyên đơn đã nộp xong theo phiếu thu ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.

- *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá:* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), nguyên đơn Nguyễn Thị C phải ½ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và bị đơn Đặng Văn R phải ½ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn Nguyễn Thị C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 8.000.000đ (tám triệu đồng) theo các phiếu thu ngày 16/10/2018 tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền. Bị đơn Đặng Văn R có nghĩa vụ trả lại cho

nguyên đơn Nguyễn Thị C số tiền 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn Nguyễn Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 500.000đ (năm trăm nghìn đồng).

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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 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.

Án xử ngày 22/4/2024. Tuyên án ngày 26/4/2024.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với các đương sự có mặt tại phiên tòa và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu An

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. Phong Điền ;
- THA H. Phong Điền;
- Lưu HS (2b).