

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG THỎ
TỈNH LAI C**

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

Bản án số: 01/2022/DS - ST

Ngày: 18/02/2022

V/v: “TrA chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG THỎ, TỈNH LAI C**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị P

- Các hội thẩm nhân dân: Ông Tản Cao Sơn - Ông Lý Quang M

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Dũng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Phong Thỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Thỏ tham gia phiên tòa:
Ông Đào Mạnh Hân - Kiểm sát viên

Ngày 18 T2 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2021/TLST-DS, ngày 29 T2 7 năm 2021 về “ TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Q định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXXST-DS, ngày 26/11/2021; Q định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST ngày 24/12/2021; Thông báo mở phiên tòa số: 01/2021/QĐST ngày 18/01/2022 và Q định hoãn phiên tòa số: 03/2022/QĐST ngày 24/01/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: A Nguyễn T3 C; sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 007 tổ 4, phường Đoàn Kết, thành phố Lai C, tỉnh Lai C.

Bị đơn: Chị Bùi Thị T; Sinh năm: 1991(có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thỏ, huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nông Thị P; Sinh năm: 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thỏ, huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai C.

2. A Nguyễn Văn T1; Sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thỏ, huyện Phong Thỏ, tỉnh Lai C.

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C; địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh lai C - Đại diện theo ủy quyền A Lê Quang M; Sinh năm: 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

Người làm chứng:

1. A Phan Như Thắng; Sinh năm: 1981(vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

2. A Nguyễn Xuân Hòa; Sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

3. Chị Nguyễn Thị Lan; Sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

4. Bà Nguyễn Thị Nhu; Sinh năm: 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

5. Chị Phạm Thị L; Sinh năm: 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

6. Chị Nguyễn Thị T3; Sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

7. Chị Vũ Thị Phi L; Sinh năm: 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

8. A Vũ Tuấn A; Sinh năm: 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

9. A Lò Văn Q; Sinh năm: 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

10. Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Lai C Phòng giao dịch huyện Phong Thổ- Đại diện theo pháp luật ông Phạm Khắc T (vắng mặt).

Trụ sở chính: Đường 30/4 phường Đông Phong, thành phố Lai C, tỉnh Lai C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn A Nguyễn T3 C trình bày:

Vào năm 2017 vợ A là chị Nông Thị P có thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà có địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình (khu 41 cũ), thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C mang tên vợ chồng A, có Giấy chứng nhận có số sổ: AD139555 cấp ngày 08/12/2005 cho chị Bùi Thị T. Chính thức ký kết là ngày 29/3/2017 vợ A ký kết bán nhà và có làm giấy giao nhận tiền của chị T 200.000.000 đồng, trong biên bản giao nhận tiền không ghi cụ thể ngôi nhà chuyển nhượng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ sổ như thế nào, tuy nhiên chị T có cung cấp cho Tòa án thêm một biên bản giao nhận tiền ghi cụ thể sổ sổ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích, số thửa, và tờ bản đồ cụ thể có chữ ký của vợ A cũng đề ngày 29/3/2017, số tiền vợ A nhận của chị T là 200.000.000 đồng và giá thỏa thuận bán nhà đất là 390.000.000 đồng. Sau khi vợ A ký kết và nhận tiền của chị T thì vợ A có thông báo cho A nhưng A không đồng ý bán. Số tiền 200.000.000 đồng vợ A nhận là số tiền đặt cọc của chị T và có thông báo cho A biết, nhưng A cũng nói là *“Chưa cần phải vội bán nhà, cầm tiền của người ta làm gì”*. Vợ A có gửi số tiền đó tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển - Chi nhánh huyện Phong Thổ, sau đó đến năm 2018 vợ A có rút số tiền đó ra để trả cho chị T nhưng chị T không nhận. Từ năm 2018 cho đến nay vợ A có gặp chị T nhiều lần để trao đổi không bán nhà cho chị T đồng thời trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho chị T. Tuy nhiên chị T không nhận lại tiền và vẫn ở ngôi nhà của gia đình A từ năm 2017 cho đến nay. Vào năm 2019 chị T làm đơn tố cáo vợ A gửi đến Công an huyện Phong Thổ và A cũng được Công an huyện Phong Thổ triệu tập để làm việc về sự việc chị T làm đơn tố cáo vợ A về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, kết quả Công an trả lời không có dấu hiệu hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và đây là vụ việc dân sự. A cho rằng vợ A bán nhà đất mà chưa được sự đồng ý của A và chị T không trả lại nhà cho A là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của A, vì vậy A khởi kiện đề nghị Tòa án giải Q như sau:

T1 bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nông Thị P và chị Bùi Thị T vô hiệu, đề nghị giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Buộc chị T trả tiền thuê nhà 260.000.000 đồng và trả lại ngôi nhà.

Tại các lời khai và tại phiên tòa bị đơn chị Bùi Thị T trình bày:

Vào năm 2015 chị T có đến thuê nhà cạnh nhà chị Nông Thị P có địa chỉ tại: Tổ dân phố Hòa Bình (thôn 41 cũ), thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ để ở, sau đây có thấy chị P rao bán nhà cũng có nhiều người đến hỏi mua trong đó có gia đình chị đến hỏi mua. Chị có đặt cọc cho chị P 30.000.000 đồng mãi đến năm 2017 chị P không thấy giao dịch gì thì chị có gặp chị P để bàn về việc mua bán nhà và ký kết hợp đồng. Sau đó chị P cho rằng số tiền 30.000.000 đồng sẽ trừ vào tiền

thuê nhà hết 24.000.000 đồng còn thừa 6000.000 đồng thì chị P trừ vào tiền mua đồ dùng lắp đặt trong nhà hết 5.000.000 đồng, chị cũng đồng ý với ý kiến chị P đưa ra. Khi đặt vấn đề mua bán nhà vào năm 2015 chị P đưa ra giá 350.000.000 đồng nhưng một thời gian sau khoảng 10 ngày sau chị P có nói là chồng chị P là A C không đồng ý bán 350.000.000 đồng mà bán giá 380.000.000 đồng thì chị cũng đồng ý và có chị Lan chứng kiến việc trao đổi này. Việc chị và chị P ký kết hợp đồng vào ngày 29/3/2017 giá thỏa thuận 380.000.000 đồng nhưng chị P có nói *“nhà này làm ăn có lộc thì cho chị P thêm 10.000.000 đồng”*, như vậy giá trị ngôi nhà và đất chị mua là 390.000.000 đồng. Chị P là người viết Hợp đồng (chính là biên bản giao nhận tiền), nội dung hợp đồng là mua bán nhà ở và nhận trước số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chị P không viết rõ cụ thể địa chỉ nhà mà chỉ viết bán một ngôi nhà cấp 4 có diện tích là 105 m², sau đây chị thấy hợp đồng ghi không rõ địa chỉ nhà đất nên khoảng 3 đến 4 ngày sau chị lập một hợp đồng khác đề ngày 29/3/2017, nội dung mua bán nhà với chị P có địa chỉ nhà cụ thể theo Giấy chứng nhận có số sổ: AD139555 cấp ngày 08/12/2005 mang tên hộ bà Nông Thị P và ông Nguyễn T3 C. Chị P đã đọc hợp đồng và đồng ý ký vào hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên. Trong thời gian giao kết mua bán nhà đất chị có đề nghị gặp A C để thực hiện hợp đồng nhưng chị P có nói: *“A C thường xuyên đi làm xa tận huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai C có gì thì cứ giao kết với chị P”*. Sau đó nhiều lần chị tiếp tục đề nghị gia đình chị P làm thủ tục công chứng hợp đồng nhưng chị P đã thế chấp Giấy chứng nhận có số sổ: AD139555 cấp ngày 08/12/2005 tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT chi nhánh Phong Thổ. Chị có nói với chị P là để chị trả nốt số tiền còn lại là 190.000.000 đồng cho chị để chị P trả vào Ngân hàng để rút sổ đỏ ra sang tên nhà đất cho gia đình chị, nhưng chị P không có ý định hợp tác mà đưa ra một lý do: *“Khi nào bạn chị trả tiền vào Ngân hàng và rút sổ đỏ ra đưa cho chị P thì chị P mới thực hiện hợp đồng”*. Do chị P cố tình không thực hiện hợp đồng nên năm 2018 chị đã làm đơn tố cáo chị P đến Công an huyện Phong Thổ. Kết quả trả lời của Công an là không có dấu hiệu hình sự. Quá trình sau đó có nhiều lần chị định khởi kiện đến Tòa án nhưng chị có sinh em bé và chưa khởi kiện đến Tòa án để giải Q đảm bảo quyền lợi cho mình. Hiện nay chị vẫn đang ở ngôi nhà đang trA chấp từ năm 2015 đến nay, quá trình ở chị đã tôn tạo sửa chữa hết 75.000.000 đồng (có hóa đơn chứng từ sửa nhà). Khi sửa nhà chị đã xin phép hỏi chị P và chị P có trả lời: *“nhà chị bán cho em rồi, em muốn làm gì thì làm”*. Hiện hóa đơn sửa nhà chị vẫn còn lưu giữ và cung cấp cho Tòa án.

Chị đề nghị Tòa án T1 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải Q về hậu quả pháp lý của Hợp đồng, chị đề nghị Tòa án định giá ngôi nhà và giải Q đúng quy định của pháp luật, yêu cầu T3 toán tiền sửa nhà 75.000.000 đồng.

** Tại các lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Chị Nông Thị P trình bày:

Vào năm 2015 chị và chị Bùi Thị T có thỏa thuận bằng miệng về việc bán nhà, tuy nhiên chị có nói với chị T: *“Tôi chưa bán ngay bây giờ vì tôi đang thế*

chấp vay tiền tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Phong Thổ”, và tạm thời cho chị T thuê nhà, giá 1.500.000 đồng/1 T2. Sau đó chị T đã đưa tiền thuê nhà trước cho chị là 30.000.000 đồng, việc thuê nhà không lập giấy tờ cho thuê. Chính thức vào ngày 29/3/2017 hai bên khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tiêu đề viết “biên bản giao nhận tiền” chị là người soạn thảo và trực tiếp ký kết với chị T giá thỏa thuận bán nhà là 390.000.000 đồng, sau 5 T2 chị T soạn thảo lại hợp đồng mua bán nhà đất và đưa cho chị ký lại, bản Hợp đồng này cũng đề ngày 29/3/2017, chị đồng ý ký vào hợp đồng bán nhà lần thứ hai (tiêu đề biên bản giao nhận tiền và mua bán nhà ở và tài sản gắn liền với đất” và xác nhận đúng là chữ ký của chị, chị không đề nghị Tòa án giám định chữ ký. Cả hai biên bản đều thỏa thuận giá 390.000.000 đồng và trả số tiền trước 200.000.000 đồng còn 190.000.000 đồng thỏa thuận “khi nào bên bán là tôi giao sổ đỏ thì bên mua mới giao nốt số tiền còn lại”.

Việc chị trực tiếp ký hợp đồng với chị T thì chồng chị A Nguyễn T3 C không được biết về nội dung của hợp đồng mua bán này vì chồng chị A Nguyễn T3 C đang ở thành phố Lai C. Nhưng trước khi chị T hỏi mua nhà thì chị và A C đã thống nhất là sẽ bán nhà khi nào cần bán, khi chị ký kết bán nhà cho chị T và nhận số tiền 200.000.000 đồng, chị không nhớ ngày báo cho chồng biết nhưng sau một thời gian chị có báo cho A C biết là đã nhận số tiền đặt cọc bán nhà của chị T 200.000.000 đồng, A C có nói là “Chưa cần phải vội bán nhà, cầm tiền của người ta làm gì”. Sau đó chị cũng không trả lại số tiền đặt cọc cho chị T vì chị vẫn có ý định bán nhà cho chị T. Sau gần một năm tức là vào năm 2018 là chị không có ý định bán nữa với lý do chị T cứ giục làm thủ tục sang tên cho chị T, nhưng chị có trả lời là “do sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng để tôi cho bạn vay nợ, khi nào bạn tôi trả tiền cho tôi thì tôi mới có tiền trả vào Ngân hàng để rút sổ đỏ ra”. Chị T vẫn có thái độ ép nhà chị và làm đơn tố cáo chị đến Công an huyện Phong Thổ về hành vi “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, lúc này chị thấy thái độ của chị T đã làm ảnh hưởng đến chị nên chị thay đổi không bán nhà cho chị T nữa. Quan điểm của chị thay đổi không đồng ý bán nhà cho chị Bùi Thị T. Đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng mà chị T đã đặt cọc cho việc mua bán nhà đất,

Chị đề nghị Tòa án T1 bố Hợp đồng giữa chị với chị Bùi Thị T vô hiệu, và giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Buộc chị T trả tiền thuê nhà 260.000.000 đồng và trả lại ngôi nhà.

- A Nguyễn Văn T1 trình bày:

Gia đình A có thuê cạnh nhà chị Nông Thị P, một thời gian sau thì thấy chị P rao bán nhà và vợ chồng A có đặt vấn đề hỏi mua nhà của chị P. Vào ngày 29/3/2017 vợ A là chị Bùi Thị T có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chị Nông Thị P với giá là 390.000.000 đồng, chị P là người viết hợp đồng và nhận trước đặt cọc của vợ chồng A số tiền 200.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà chị P không viết rõ cụ thể địa chỉ nhà mà chỉ viết bán một ngôi nhà cấp 4 có diện tích là 105 m², sau đấy vợ chồng A thấy hợp đồng ghi không rõ địa chỉ nhà đất nên khoảng 3 đến 4 ngày sau vợ A lập một bản hợp đồng khác nội dung mua bán nhà với chị P có địa chỉ nhà cụ thể, và có thể hiện mua nhà đất theo Giấy chứng nhận có số sổ: AD139555 cấp ngày 08/12/2005 mang tên hộ bà Nông Thị P và ông Nguyễn T3 C.

Số tiền 200.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng nhưng vì bận công việc nên A để vợ A trực tiếp ký kết hợp đồng với chị P. Từ khi giao kết vợ chồng A có đề nghị chị P làm thủ tục sang tên nhưng chị P đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT chi nhánh Phong Thổ. Sau đó có nhiều lần vợ A trao đổi để trả hết số tiền còn lại là 190.000.000 đồng để chị P có trách nhiệm rút sổ đỏ trong Ngân hàng để hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng A, tuy nhiên chị P không hợp tác và dẫn đến hai bên xảy ra tranh chấp.

Quan điểm của A là số tiền 200.000.000 đồng, vợ A đặt cọc mua bán nhà đất với chị P đó là tài sản chung của vợ chồng A, vì vậy quan điểm của A cũng như quan điểm của chị T (vợ). Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng A.

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Phong Thổ - A Lê Quang M trình bày:

Ngày 25/8/2009 chị Nông Thị P có vay Ngân hàng và ký kết Hợp đồng tín dụng số: 7802-LAV- 200900903 ngày 25/8/2009 quá trình vay nợ chị P có nhận nợ 03 lần. Tính đến ngày 25/8/2021 tổng dư nợ của chị P là 500.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 86.470.473 đồng (gồm 86.192.196 lãi trong hạn; 278.277 đồng lãi quá hạn), tổng số tiền chị P phải trả cho Ngân Hàng là: 86.970.473 đồng

Ngày 23/5/2013 chị P ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị với Ngân hàng nông nghiệp & PTNT huyện Phong Thổ. Việc ký kết hợp đồng thế chấp là để đảm bảo khoản vay theo quy định. Trong hợp đồng vay vốn ký kết ngày 25/8/2009 với số tiền vay là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), hạn trả nợ là 25/8/2012 thời hạn là 03 năm. Quá trình trả nợ chị P không thực hiện đúng hợp đồng đã cam kết, khoản vay của chị P đã chuyển sang quá hạn theo quy định. Sau khi Tòa án thông báo cho Ngân hàng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì phía Ngân hàng mới biết được chị P đang thực hiện một giao dịch khác về việc dùng tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện việc mua bán nhà đất với chị Bùi Thị T.

A đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, còn đối với khoản vay của Ngân hàng thì giữa Ngân hàng với chị đã có việc cam kết vào ngày 15/9/2021 chị P thực hiện tất toán với Ngân hàng. Nhưng đến nay chị P vẫn chưa trả hết khoản vay cho Ngân hàng như đã cam kết. Vì vậy quan điểm của Ngân hàng: Nếu chị P không thực hiện trả hết khoản vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

** Tại công văn trả lời của người làm chứng - Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Lai C- Phòng giao dịch huyện Phong Thổ- Đại diện theo pháp luật ông Phạm Khắc Tích như sau:*

Công văn số: 15/CV-BIDV.LC ngày 01/09/2021 trả lời về việc khách hàng Nông Thị P có địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C, vào ngày 29/3/2017 khách hàng Nông Thị P có gửi tiền tiết kiệm là 150.000.000 đồng, kỳ hạn là 03 T2. Đến ngày 18/10/2017 chị P đã rút số tiền gốc 50.000.000 đồng, ngày 02/11/2018 chị P rút số tiền gốc và tiền lãi là

108.762.084 đồng.

- Lời khai của những người làm chứng A Thắng, A Hòa, chị Lan, bà Nhu đều khai rằng: Những người làm chứng đều là hàng xóm với chị Bùi Thị T, việc chị T đặt vấn đề mua nhà của chị Nông Thị P thì ai cũng biết, trong đó chị Lan là hàng xóm nhà cạnh nhà chị P có được biết chị P rao bán nhà và chị T hỏi mua vào thời điểm nào chị không nhớ rõ, nhưng chị có biết số tiền mà chị P rao bán là 350.000.000 đồng, sau đây chị có nghe chị T nói lại là mua nhà của chị P với giá 390.000.000 đồng, sau đó những người làm chứng đều biết được chị P bán nhà cho chị T với giá là 390.000.000 đồng còn việc hai bên ký kết hợp đồng và T3 toán tiền như thế nào thì những người làm chứng đều không biết.

Đối với những người làm chứng đã ký vào giấy xác nhận của chị P ngày 13/9/2021. Qua lời khai những người này khai chỉ ký xác nhận chị Bùi Thị T đang sinh sống tại ngôi nhà của chị P, A C, còn việc hai bên cho thuê hay bán như thế nào những người làm chứng đều không biết. Người làm chứng DoA nghiệp Duy Long đã tu sửa nhà và đại diện chị Phạm Thị L là người trực tiếp kê khai giá sửa nhà phù hợp với giá thị trường tại thời điểm sửa nhà với tổng số tiền 75.000.000 đồng.

Tòa án tiến hành xác M thu thập tài liệu chứng cứ:

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày các ngày 06/9/2021 và ngày 14/9/2021: Thửa đất có địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C. Chiều rộng: 7,0m giáp đường dân sinh (phía bắc); Chiều rộng giáp rãnh thoát nước 7,0 m: 10m (phía nam); Chiều dài giáp nhà A Trần Nam Huy: 15 m (phía đông); Chiều dài giáp nhà A Vũ Tuấn A: 15m (phía tây). Diện tích đất: 105 m². Thẩm định ngôi nhà: Chiều dài: 6,8 m x chiều rộng 7,0 m = 47,6 m².

Kết quả xác M tại Ủy ban nhân dân thị trấn Phong Thổ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Thổ: Thửa đất có số thứ tự: 41; tờ bản đồ địa chính số 98; địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tên chủ sử dụng Nông Thị P và Nguyễn T3 C có diện tích: 105 m² (chiều rộng 7,0 x chiều dài 15 m). Qua xác M thì chị P có đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Thổ.

Kết luận định giá của Hội đồng định giá huyện Phong Thổ: Thửa đất có địa chỉ: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C có diện tích: 105 m² trị giá: 590.000.000 đồng, giá trị ngôi nhà là: 139.788.800 đồng. Tổng giá trị tài sản gồm nhà ở và đất là: 729.788.800 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải Q vụ án đã tuân thủ đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu về việc giải Q vụ án như sau: Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 184; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, 165, 229, 271 - Bộ luật tố tụng

dân sự. Điều 13, 117, 119, 122, 131, 357, 360, 363, 364, 407, 408, 419, 500, 502, 503 - Bộ luật dân sự.

- Điều 167, 188- Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Nghị Q 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao về áp dụng trong giải Q một số loại trA chấp dân sự, hôn nhân gia đình.

- Thông tư 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC về hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về định giá tài sản.

Nghị Q số: 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30 T2 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A Nguyễn T3 C đối với chị Bùi Thị T về việc: “TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Không chấp nhận yêu cầu của A Nguyễn T3 C buộc chị T phải trả tiền thuê nhà 260.000.000 đồng. T1 bỏ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị P với chị T là vô hiệu. Buộc vợ chồng A C, chị P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng chị T, A T1 tổng số tiền là 444.894.400 đồng. Buộc vợ chồng chị T, A T1 phải trả lại nhà, đất tọa lạc tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C; Thửa đất có số thứ tự: 41; tờ bản đồ địa chính số 98; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tên chủ sử dụng Nông Thị P và Nguyễn T3 C có diện tích: 105 m² (chiều rộng 7,0 x chiều dài 15 m) cho vợ chồng A C, chị P.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự là sơ thẩm 300.000 đồng, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá, đề nghị giải Q theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình. Nguyên đơn ông Nguyễn T3 C yêu cầu Tòa án giải Q T1 bỏ Hợp đồng giữa chị Nông Thị P và chị Bùi Thị T vô hiệu, đề nghị giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án T1 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải Q về hậu quả pháp lý của Hợp đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan toàn diện ý kiến của các bên đương sự, ý kiến đại diện của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc T1 bỏ Hợp đồng giữa chị Nông Thị P và chị Bùi Thị T vô hiệu, đề nghị giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, đối tượng của Hợp đồng là ngôi nhà và thửa đất có địa chỉ tại tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C. Xác định đây là quan hệ pháp

luật “TrA chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các Điều 26; Điều 35; Điều 39 - Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án nhân dân huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Xét thấy đương sự có quyền từ chối áp dụng thời hiệu, trừ trường hợp việc từ chối đó nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ. Căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 149; 155 Bộ luật dân sự thì Tòa án tiến hành giải Q theo quy định của pháp luật.

Việc thực hiện yêu cầu cung cấp chứng cứ đúng theo quy định tại các Điều 97, 106 - Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc xét xử vắng mặt: Xét thấy lời khai của những người làm chứng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã khai đầy đủ trong hồ sơ, do vậy việc vắng mặt của những người làm chứng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Hội đồng xét xử Q định tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A Nguyễn T3 C, thấy rằng: A C, chị P cung cấp 01 giấy viết tay bán nhà, đất ngày 29/3/2017, nội dung hợp đồng chị Nông Thị P vợ A C có bán cho chị Bùi Thị T ngôi nhà cấp bốn trên đất có diện tích 105 m² (chiều rộng 7,0 x chiều dài 15 m) tọa lạc tại: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C, với giá 390.000.000 đồng. Chị T đã đưa trước cho chị P là 200.000.000 đồng, vì vậy có cơ sở xác định chị P đã chuyển nhượng nhà, đất cho chị T là có thật. Giữa chị P và chị T giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau bằng giấy viết tay, và khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, A C cũng có biết việc chị P vợ A bán căn nhà cấp 4 cho chị T, số tiền chị P bán nhà đã gửi tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh huyện Phong Thổ. Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực và chưa đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm, nhưng về mặt nội dung của hợp đồng có thể hiện thửa đất, địa chỉ, tờ bản đồ, diện tích đất, số tiền mua bán là 390.000.000 đồng và đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng giữa chị T và chị P có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên xác định lỗi tại thời điểm giao kết hợp đồng chị P đã thế chấp toàn bộ nhà đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phong Thổ, chị P có nói cho chị T biết và chị T cũng đồng ý mua. Chị T cho rằng có biết việc chị P thế chấp tại Ngân hàng, nhưng có giao dịch bằng miệng với nhau là sẽ trả số tiền còn lại 190.000.000 đồng cho chị P để chị P trả nợ vào Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật, nhưng chị P vẫn không thực hiện dẫn đến làm cho hợp đồng vô hiệu. Việc A C nài ra không được sự đồng ý của A thì chị P không được bán nhà, đất cho chị T. Xét thấy rằng khi chị P với chị T giao dịch mua bán nhà, đất, A C đã được chị P thông báo, và chị P cũng có thông báo là đã nhận số tiền 200.000.000 đồng mà chị T đặt cọc, sau đó chị P mang đi gửi Ngân hàng A C có biết, vì vậy việc A C đưa ra lý do không đồng ý bán nhà, đất cho chị T là không có căn cứ pháp luật.

Căn cứ vào mục 2.4 phần I Nghị Q 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao để xác định lỗi và giải Q hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xác định lỗi mỗi bên là chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại vì khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị P nhận thức được việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT huyện Phong Thổ thì không được thực hiện giao dịch với bên thứ ba, tuy nhiên sau khi chị P vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng ngày 23/5/2013 đến ngày 29/3/2017 chị lại tiếp tục giao dịch chuyển nhượng tài sản đang thế chấp cho chị Bùi Thị T. Đối với chị T đã biết chị P thế chấp tại Ngân hàng và cũng nhận thức rõ không được giao dịch với bên thứ ba và chấp nhận rủi ro, cho nên cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P với chị T đối với tài sản tọa lạc tại: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C bị vô hiệu tại thời điểm xác lập ngày 29/3/2017 là có căn cứ và đúng pháp luật. Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải Q hậu quả của hợp đồng vô hiệu, lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do cả hai bên.

[2] Theo giá đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C là 390.000.000 đồng. Theo biên bản định giá ngày 07/10/2021 của Hội đồng định giá huyện Phong Thổ thì tài sản nhà và đất tại tại: Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C trị giá 729.788.800 đồng. Nguyên đơn A C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị P không yêu cầu Tòa án định giá tài sản, bị đơn chị T yêu cầu định giá tài sản. Để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự Tòa án Q định định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 164 Bộ luật tố tụng dân sự; Tiểu mục c mục 2.4 phần I Nghị Q 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao và Thông tư 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC về hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về định giá tài sản để giải Q. Các đương sự không yêu cầu định giá lại, nên cần xác định nhà đất tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C có giá trị theo giá thị trường là 729.788.800 đồng để làm căn cứ giải Q hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Kết quả định giá nhà đất tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C có giá trị theo giá thị trường là 729.788.800 đồng Đối chiếu với giá trị khi chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, nên thiệt hại do chênh lệch giá là 339.788.800 đồng ($729.788.800đ - 390.000.000đ$), mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 169.894.400đ ($339.788.800đ : 2 = 169.894.400đ$).

[4] Giao dịch vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nghĩa là chị T trả lại nhà đất cho chị P còn Chị P trả lại tiền cho chị T. Vì vậy, cần buộc chị T phải trả lại nhà đất tọa lạc tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C cho chị P, A C, còn chị P, A C phải có nghĩa vụ trả lại cho chị T số tiền chuyển nhượng nhà đất đã nhận là 200.000.000 đồng. Đối với số tiền thiệt hại do chênh lệch giá là 339.788.800 đồng, như phân tích ở trên thì lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên chị P và chị T, do vậy mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 169.894.400 đồng. Buộc chị P phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đã nhận + giá trị thiệt hại do chênh lệch giá 169.894.400 đồng, tổng phải trả cho chị T là 369.894.400 đồng.

[5] Đối với số tiền 75.000.000 đồng là tiền chị T sửa nhà có hóa đơn, quá trình giải Q vụ án chị P đồng ý với số tiền sửa nhà là 70.000.000 đồng, tại phiên tòa chị P thay đổi không đồng ý trả tiền sửa nhà cho chị T. Xét thấy chị T sửa nhà là có thật, và chị P cũng thừa nhận, việc sửa nhà Hội đồng định giá huyện bóc tách không định giá phần sửa, chỉ định giá diện tích xây dựng trên 105 m². Vì vậy cần chấp nhận số tiền 75.000.000 đồng mà chị T bỏ ra để tu sửa ngôi nhà tọa lạc tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C.

[6] Đối với yêu cầu giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu của chị T được chấp nhận. Buộc chị P phải trả cho chị T tổng số tiền là 444.894.400 đồng (369.894.400đ + 75.000.000 đ).

[7] Đối với yêu cầu của A C yêu cầu chị T phải trả tiền thuê nhà 260.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa chị P với chị T xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất từ ngày 29/3/2017 là có thật, việc chị P cung cấp giấy xác nhận chị T thuê nhà của chị P từ năm 2015 đến nay và có chữ ký của chị Vũ Thị Phi L, Vũ Tuấn A, Nguyễn Thị T3, Lò Văn Q, nhưng những người này khai không biết giữa chị P với chị T có ký hợp đồng thuê nhà không chỉ biết chị T hiện nay đang ở nhà của chị P. Ngoài lời khai của những người làm chứng không có tài liệu nào khác để chứng M cho yêu cầu của A C là có căn cứ, nên việc A C đưa ra lý do chị T thuê nhà của A từ T2 4/2017 đến nay là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[8] A C và chị P là quan hệ vợ chồng. Vì vậy A C khởi kiện đối với hợp đồng giữa chị P (vợ A) với chị T là có căn cứ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A C đối với chị T. T1 bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P với chị T là vô hiệu. Buộc chị P, A C có nghĩa vụ trả cho chị T tổng số tiền là 444.894.400 đồng. Buộc chị T phải trả lại nhà đất tọa lạc tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C cho chị P, A C.

[9] Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan A Nguyễn Văn T1 là chồng của chị T và đồng quan điểm với chị T về yêu cầu giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu. Xét thấy quyền lợi của A cũng bị xâm phạm nên việc yêu cầu của A là có căn cứ nên cần chấp nhận. Đối với quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp - Chi nhánh huyện Phong Thổ là giữ tài sản đang thế chấp là đối tượng của hợp đồng để đảm bảo khoản vay là đúng quy định, nên cần chấp nhận.

[10] Đánh giá về tính hợp pháp của chứng cứ: Toàn bộ chứng cứ nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao nộp đúng trình tự thủ tục theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận cụ thể số tiền không được chấp nhận 444.894.400 đồng. Công thức tính là: $20.000.000đ + (44.894.400đ \times 4\% = 1.795.776đ) = 21.795.776$ đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn A C, buộc chị T phải bồi thường 260.000.000 đồng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có

giá ngạch theo quy định của pháp luật cụ thể: $260.000.000đ \times 5\% = 13.000.000$ đồng.

Đối với yêu cầu giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu của bị đơn chị T được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng, chi phí định giá là 1.200.000 đồng.

Xác nhận chị P đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng, chị T đã nộp đủ tiền chi phí định giá 1.200.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu không được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí định giá là 1.200.000 đồng. Số tiền mà nguyên đơn đã nộp để chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ chuyển thành tiền chi phí định giá, số tiền mà bị đơn đã nộp để chi phí định giá tài sản chuyển thành tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận nguyên đơn và bị đơn đã nộp đủ số tiền nêu trên và đã xử lý trả lại tiền nộp thừa theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Q ĐỊNH:

1. Về căn cứ pháp luật:

Căn cứ vào: - Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 184; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, 165, 229, 271 - Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 13, 117, 119, 122, 131, 357, 360, 363, 364, 407, 408, 419, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 167, 188- Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Mục 2.4 phần I Nghị Q 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao về áp dụng trong giải Q một số loại trA chấp dân sự, hôn nhân gia đình.

- Thông tư 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC về hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về định giá tài sản.

- Điều 26 Nghị Q số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 T2 12 năm 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.

2. Về yêu cầu khởi kiện:

T1 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A Nguyễn T3 C đối với chị Bùi Thị T về việc: “TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu của A Nguyễn T3 C buộc chị T phải trả tiền thuê nhà 260.000.000 đồng.

T1 bỏ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị P với chị T là vô hiệu.

Về giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu:

Buộc vợ chồng A C, chị P phải nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng chị T, A T1 tổng số tiền là 444.894.400 đồng.

Buộc vợ chồng chị T, A T1 phải trả lại nhà, đất tọa lạc tại Tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai C; Thửa đất có số thứ tự: 41; tờ bản đồ địa chính số 98; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tên chủ sử dụng Nông Thị P và Nguyễn T3 C có diện tích: 105 m² (chiều rộng 7,0 x chiều dài 15 m) cho vợ chồng A C, chị P.

Về thực hiện trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

“ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Q định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng T2 bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự”

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Bùi Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị T chưa nộp án phí dân sự sơ thẩm. A Nguyễn T3 C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0000053, ngày 29/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Thổ tỉnh Lai C.

- A Nguyễn T3 C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu giải Q hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 21.795.776 đồng. A C chưa nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch

- A C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu buộc chị T phải bồi thường không được chấp nhận là: 13.000.000 đồng. Xác nhận A C đã nộp tạm ứng án phí 6.500.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0000064, ngày 16/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Thổ tỉnh Lai C. A C còn phải nộp tiếp 6.500.000 đồng.

- Chị Bùi Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Xác nhận chị T đã nộp tạm ứng án phí 14.000.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0000061, ngày 07/9/2021 và tạm ứng án phí 1.875.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0000063, ngày 14/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Thổ tỉnh Lai C. Nay chị T được hoàn lại số tiền 14.000.000 đồng và 1.875.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Thổ tỉnh Lai C.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chị Bùi Thị T phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm đồng), A C phải chịu số tiền định giá tài sản là

1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm đồng). Xác nhận chị T, A C đã nộp tạm ứng chi phí nên được khấu trừ.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị P, Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam- Chi nhánh huyện Phong Thổ được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày T1 án sơ thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh Lai C. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan A T1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

“ Trường hợp bản án, Q 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 thoả thuận thi hành án, quyền thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.”

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị P

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh
- VKS huyện Phong Thổ
- THA dân sự
- Nguyên đơn; Bị đơn
- Người có QLNVLQ
- Công bố trên Cổng thông tin
điện tử của Tòa án.
- Lưu HS - TA

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

Nguyễn Thị P

