

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 31/2021/DS-ST.

Ngày: 26-4-2021.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất và hợp đồng thuê nhà.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Phước.

Ông Hà Văn Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hên Thị Hồng Xinh, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 4 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: **26/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2019** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 294/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Danh Thanh T và bà Phạm Thị D; địa chỉ: đường L, khóm N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: đường N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy ủy quyền ngày 11/02/2019 và 22/01/20219)

- Bị đơn:

+ Ông Phạm Ngọc L.

Địa chỉ: đường A khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc L: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1992 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Ngọc L: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+Bà Trần Thị T.

Địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1995 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm Anh T (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: đường A, Khóm M, Phường B, Thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: đường A, Khóm M, Phường B, Thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2019, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Lệ Q trình bày:

Ngày 08/7/2018 ông Danh Thanh T và bà Phạm Thị D cùng ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T ký kết giấy chuyển nhượng nhà và đất để mua đất và căn nhà số 1123, đường 30/4 khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với giá hai bên thỏa thuận là 260.000.000 đồng, do nhà đất chưa được cấp giấy nên chưa làm thủ tục sang tên nhưng ông T bà D đã giao đủ số tiền 260.000.000 đồng cho ông L, bà T.

Cùng ngày vợ chồng ông T bà D có làm hợp đồng cho bà T thuê lại toàn bộ căn nhà với giá 140.000 đồng/ngày, thời hạn thuê 24 tháng, tiền thuê mỗi ngày phải trả nếu không trả 03 ngày thì phải trả nhà lại cho ông T bà D; bà T đã không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng, từ lúc thuê đến ngày 21/12/2018 còn thiếu ông T bà D số tiền 18.250.000 đồng.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Buộc ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T trả số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 260.000.000 đồng và tiền thuê nhà tính đến ngày 21/12/2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T trả số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 260.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là số tiền lãi

phát sinh từ ngày 08/7/2018 đến ngày 08/3/2021 với lãi suất 1.6%/tháng với số tiền là 133.120.000 đồng. Tổng cộng là 393.120.000 đồng.

Theo đơn phản tố ngày 17/9/2019, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc L là ông Nguyễn Trung H trình bày:

Ông L, bà T không có sang nhượng hay thuê nhà của ông T, bà D. Khoảng 3 - 4 năm trước, bà T có vay của ông T, bà D số tiền 2.000.000 đồng - 3.000.000 đồng với lãi suất 08%/tháng, do kéo dài nên số tiền vốn lãi lên đến 10.000.000 đồng. Thời gian sau do cần tiền sửa chữa nhà ông T có vay thêm ông T, bà D 50.000.000 đồng và lần khác vay 20.000.000 đồng, đều với lãi suất 08%/tháng. Ông L, bà T đã đóng lãi cho ông T, bà D thời gian dài nhưng do lãi suất quá cao, công việc làm ăn khó khăn không có tiền đóng.

Đến cuối năm 2018, ông T bà D có làm ba giấy nói là giấy xác nhận tiền vay và lãi chưa trả bảo ông L, bà T ký vào, khi nào trả đủ tiền thì trả lại; do không biết chữ và tin tưởng ông T, bà D nên ông L, bà T ký vào. Sau khi Tòa án thụ lý và nhờ người khác đọc thì ông L, bà T mới biết ba giấy này là Giấy chuyển nhượng nhà và đất, Hợp đồng thuê nhà cùng ngày 08/7/2018 và Giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 (không ngày, tháng). Việc ông T, bà D cho rằng đã thanh toán đủ 260.000.000 đồng là hoàn toàn bịa đặt vì ông L, bà T không bán nhà và cũng không nhận khoản tiền nào của ông T, bà D; việc ông L, bà T thuê lại nhà của mình là vô lý. Ông L, bà T cho rằng chỉ vay của ông T, bà D ba lần số tiền 80.000.000 đồng, trong đó có lãi 7.000.000 đồng của lần vay đầu 3.000.000 đồng.

Những vấn đề cụ thể ông Phạm Ngọc L phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 08/7/2018, Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018, Giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 vì là hợp đồng giả cách che giấu cho việc vay tiền với lãi suất 08%/tháng, với số tiền vay gốc 73.000.000 đồng.

- Ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T đồng ý trả cho ông Danh Thanh T và bà Phạm Thị D số tiền gốc 73.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Trần Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Trần Thị T đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 73.000.000 đồng và đề nghị không tính lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Ngọc L là ông Nguyễn Văn Quân trình bày:

Ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T vay tiền nhiều lần của vợ chồng ông Danh Thanh T và bà Phạm Thị D nên khi không có khả năng thanh toán thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải ký kết Giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày

08/7/2018, Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018, Giấy hứa bán nhà và đất năm 2018. Việc ký kết các văn bản nêu trên chỉ nhằm mục đích che giấu cho việc vay mượn tiền với lãi suất cao. Do đó, bị đơn ông Phạm Ngọc L đề nghị tòa án hủy bỏ Giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 08/7/2018, Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018, Giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 vì là hợp đồng giả cách che giấu cho việc vay tiền với lãi suất 08%/tháng, với số tiền vay gốc 73.000.000 đồng. Đồng thời, ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T đồng ý trả cho ông Danh Thanh T và bà Phạm Thị D số tiền gốc 73.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi tiếp vì trước đây đã trả rất nhiều lần tiền lãi với lãi suất rất cao, ông L không yêu cầu xem xét lại phần tiền lãi đã trả.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2021, người làm chứng là ông Phạm Anh Tuấn trình bày:

Ông Tuấn quen biết với vợ chồng ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D, đồng thời cũng quen vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T nên ngày 08/7/2018, ông T có nhờ ông Tuấn đến nhà ông L, bà T để viết hộ giấy chuyển nhượng nhà và đất với nội dung ông L, bà T chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông L đang ở cho vợ chồng ông T với giá là 260.000.000 đồng, ông Tuấn không chứng kiến việc các bên thỏa thuận mua bán giữa các bên. Sau khi viết xong giấy chuyển nhượng nhà và đất, ông Tuấn có đọc lại cho các bên cùng nghe, khi đó có mặt của vợ chồng ông T, vợ chồng ông L, con của ông L, bà T là Phạm Ngọc Anh, em của bà T là ông Nguyễn Văn Qui, tất cả mọi người có mặt đều thống nhất nội dung trong giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 08/7/2018 và đồng ý ký tên. Ông có chứng kiến vợ chồng ông T có giao tiền cho vợ chồng ông L, còn số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông Tuấn không biết.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2021 và tại phiên tòa người làm chứng là ông Phạm Ngọc Anh trình bày:

Ông là con ruột của ông L, bà T. Do cha mẹ ông có nói lại là có nợ tiền ông Danh Thanh T nên khi ông T đề nghị ông ký là người chứng kiến việc mượn tiền của bà T, ông L với vợ chồng ông T, đồng thời thấy chữ ký của ông L, bà T nên ông mới ký, chứ không biết nội dung là chuyển nhượng nhà đất của ông L, bà T. Còn đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018, Giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 vì biết nội dung là thuê nhà và bán nhà nên ông Phạm Ngọc Anh không đồng ý ký tên.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2021 và tại phiên tòa người làm chứng là ông Nguyễn Văn Qui (Qui) trình bày:

Ông là em ruột của bà T. Do ông có biết vợ chồng ông L, bà T có mượn tiền của ông Danh Thanh T nên khi ông T đề nghị ông ký là người chứng kiến việc mượn tiền của bà T, ông L với vợ chồng ông T, đồng thời thấy chữ ký của ông L, bà T nên ông mới ký, chứ không biết nội dung là chuyển nhượng nhà đất của ông L, bà T. Còn đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018, Giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 vì biết nội dung là thuê nhà và bán nhà nên ông Qui không đồng ý ký tên.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 68, 70, 71, 234 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Do việc ký kết giấy chuyển nhượng nhà và đất của ông T, bà D với ông L, bà T không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án chấp nhận hủy giấy chuyển nhượng nhà và đất. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T, Địa chỉ: số 1123, đường 30/4, khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Ngọc L là ông Nguyễn Trung H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T là bà Nguyễn Thị T vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Người làm chứng ông Phạm Anh Tuấn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng nhưng ông vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Ngọc L là ông Nguyễn Trung H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T là bà Nguyễn Thị T và người làm chứng là ông Phạm Anh Tuấn.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền mua bán nhà với số tiền 260.000.000 đồng thì thấy: tại giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 thì phía bị đơn thừa nhận có ký tên nhưng cho rằng ký tên để xác nhận số tiền vay và tiền lãi tổng cộng là 260.000.000 đồng, đồng thời cho rằng đây là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, phía bị đơn chỉ vay nhiều lần với tổng số tiền là 73.000.000 đồng nhưng phía bị đơn không đưa ra được các tài liệu chứng cứ để chứng minh số tiền trên là tiền vay. Mặc khác phía bị đơn ông Phạm Ngọc L thừa nhận có nhận của phía nguyên đơn số tiền 110.000.000 đồng và số tiền còn lại là 150.000.000 đồng là tiền vay

và lãi. Cho nên có căn cứ cho rằng vào ngày 08/7/2018 phía bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn căn nhà và đất số 1123, đường 30/4 khóm 1, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với giá là 260.000.000 đồng.

[3.2] Xét giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 giữa nguyên đơn ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D và bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T thì thấy tại thời điểm giao kết thì phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất, đồng thời hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực nên thỏa thuận mua bán nhà đất giữa các bên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực, theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2015: *“Trường hợp mua bán nhà ở thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng”* nên “giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 vô hiệu về hình thức dẫn đến giao dịch dân sự trên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự.

Mặc khác phía nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ yêu cầu đòi lại số tiền 260.000.000 đồng, phía bị đơn có yêu cầu phản tố hủy giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố, tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 vô hiệu theo Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015.

[3.3] Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Theo quy định tại điều 131 của Bộ luật dân sự thì *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*.

Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018 và giấy hứa bán nhà và đất lập năm 2018 giữa nguyên đơn và bị đơn thì thấy do giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 vô hiệu nên Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2018 và giấy hứa bán nhà và đất lập năm 2018 kéo theo vô hiệu và xử lý hậu quả của giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 08/7/2018 là đảm bảo. Vì vậy cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 260.000.000 đồng.

[3.4] Xét về lỗi làm cho việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên không thực hiện được là do lỗi của các bên, phía nguyên đơn cũng biết căn nhà và đất nêu trên chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất, đồng thời không công chứng theo quy định nên mức độ lỗi của các bên như nhau.

Đối với yêu cầu xử lý hậu quả làm cho hợp đồng vô hiệu được tính là số tiền lãi phát sinh từ số tiền 260.000.000 đồng với lãi suất 1,6%/tháng x 32 tháng từ ngày 08/7/2018 đến ngày 08/3/2021 với số tiền là 133.120.000 đồng. Đồng thời việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên không thực hiện được là do lỗi của các bên, vì vậy cần buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi bằng với mức 0,8%/tháng đối với số tiền 260.000.000 đồng tính từ ngày 09/7/2018 đến ngày 08/3/2021 là 32 tháng với số tiền là 66.560.000 đồng.

[3.5] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả số tiền 326.560.000 đồng.

Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng nhà và đất, hợp đồng thuê nhà lập cùng ngày 08/7/2018, giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về trả số tiền nợ vay gốc là 73.000.000 đồng, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho số tiền này là tiền vay, mặc khác nguyên đơn không thừa nhận đây là số tiền vay nên đây chỉ là ý kiến của bị đơn đưa ra để chứng minh số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 260.000.000 đồng bắt nguồn từ số tiền vay 73.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh nên đây không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Như đã phân tích nêu trên thì người bảo vệ quyền và lợi ích của phía bị đơn là chưa có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên, như đã phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.150.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn chịu 300.000 đồng, bị đơn phải chịu 850.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí đối với phần được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2, khoản 4 Điều 91; Điều 200; Khoản 1 Điều 244; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 129, 131 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2, 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 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 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D kiện ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T.

Buộc ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T trả cho ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D số tiền 326.560.000 đồng.

Không chấp nhận số tiền bồi thường thiệt hại là 66.560.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T về yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng nhà và đất, hợp đồng thuê nhà lập cùng ngày 08/7/2018 và giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà và đất, hợp đồng thuê nhà lập cùng ngày 08/7/2018, giấy hứa bán nhà và đất năm 2018 giữa ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D và ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T là vô hiệu.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả số tiền trên thì bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.150.000 đồng, nguyên đơn ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D phải chịu là 850.000 đồng; Bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T phải chịu là 300.000 đồng.

Do nguyên đơn ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D đã nộp xong số tiền 1.150.000 đồng nên bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T phải trả cho ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D số tiền là 300.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D phải chịu số tiền **3.328.000 đồng**.

Ông Danh Thanh T, bà Phạm Thị D đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 6.956.000 đồng theo biên lai thu số 0004913 ngày 18/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch là 3.628.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí là 16.328.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009434 ngày 18/09/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Sau khi khấu trừ bị đơn còn phải nộp tiền án phí là 16.028.000 đồng.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trong 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, 7, 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.

Nơi nhận:

- VKSND - TPST;
- TAND tỉnh ST;
- Thi hành án DS - TPST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

LÊ TRÚC PHƯƠNG