| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN KIÊN HẢI**<br>TỈNH KIÊN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 01/2021/DS-ST
Ngày 14, ngày 21 tháng 01 năm 2021
"V/v *Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở,đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản*"

# NHÂN DANH
## NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
## TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Đặng Hữu Thạnh

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Đinh Xuân Văn

Bà Hoàng Thị Hường

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Thanh Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 14, ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2018/TLST-DS, ngày 12 tháng 4 năm 2018, về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn**: Ông Dương Văn T, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Bà Trần Thị Ngọc Tr, sinh năm 1980; (Có mặt)

Địa chỉ: Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Văn D ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc Tr tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1968; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

Những người làm chứng:

1. Bà Tô Ngọc Th, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Huỳnh Văn T, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thiên T, xã Lại S huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn ông Dương Văn T trình bày:

Ông Tám và bà H chung sống vợ chồng từ năm 1992 đến nay nhưng không đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống đã tạo dựng được 01 diện tích đất 81,4m$^2$ và 01 căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên Hải. Căn nhà diện tích khoảng 4,6m x 16,5m, vách tường tô, xây gác lững, mái tole sóng tròn, nền gạch ceramit, trần nhà lót ván. Diện tích đất nhà này, đông tây tứ cạnh gồm: 1 cạnh giáp đất Từ Văn Hùng, 1 cạnh giáp đất ông Phạm Minh Dũng, 1 cạnh giáp lộ về hướng Bãi Nhà, mặt hậu giáp lối đi chung.

Thời điểm đến ở diện tích đất này do Nhà nước quản lý, hàng năm đều đóng tiền thuê quyền sử dụng đất, đến năm 2017 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 400983 thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 40/2016 với diện tích 81,4m$^2$ tọa lạc ấp Thiên Tuế, xã Lại Sơn được UBND huyện Kiên H cấp cho Dương Văn T vào ngày 25/10/2017. Hiện tại giấy chứng nhận QSD đất ông T đang giữ. Năm 2015, trong khi tôi không có mặt ở nhà thì vợ tôi bà Nguyễn Thị Xuân H bán căn nhà nói trên cho vợ chồng bà Trần Thị Ngọc Tr và ông Nguyễn Văn D với số tiền là 150.000.000đ. Tại phiên tòa tôi khẳng định bà H chỉ bán căn nhà cho ông D bà Tr chứ không có chuyển nhượng diện tích đất trên căn nhà. Việc mua bán giữa bà H với ông D bà Tr có lập hợp đồng hay không thì tôi không biết. Khi bà H bán nhà thì tôi không có nhà, nên không biết việc mua bán giữa các bên. Số tiền bán nhà bà H toàn quyền sử dụng, không giao lại cho tôi, vì sau khi bán nhà bà Hương bỏ địa phương đi đến nay. Hiện nay bà H đi đâu không rõ.

Tôi yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn Thị Xuân H với ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị Ngọc Tr (theo đơn sang nhượng trên cây lá ngày 24/9/2015) và trả lại tài sản diện tích đất ngang khoản 4,6m dài khoản 16,5m và căn nhà trên đất, và các tài sản như: 01 tủ thờ bằng cây gỗ ép, ngang 1,8m, cao 1,6m; 01ghế băng dài, 02 ghế đai bằng gỗ, 01 cái bàn bằng gỗ, 01 tủ áo nhôm.

Ngày 18/12/2019 ông T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/12/2019, nội dung ông T xin rút đối với yêu cầu trả lại các tài sản gồm: 01 tủ thờ bằng cây gỗ ép, ngang 1,8m, cao 1,6m; 01ghế băng dài, 02 ghế đai bằng gỗ, 01 cái bàn bằng gỗ; 01 tủ áo nhôm.

Đến ngày 09/3/2020 ông Tám có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 24/9/2015 giữa Nguyễn Thị Xuân H với ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Ngọc Tr.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên Tòa ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Xuân H với ông D bà Tr, yêu cầu ông D bà Tr trả lại diện tích đất là 81,4m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại địa chỉ: ấp Thiên Tuế, xã Lại S huyện Kiên H, Kiên Giang, thửa số 01, tờ bản đồ số

40/2016, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 400983, do UBND huyện Kiên H cấp cho ông Dương Văn T vào ngày 25/10/2017, và giải quyết hậu quả pháp lý về việc hủy hợp đồng mua bán nhà nói trên, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Về phần ông D bà Tr sửa chữa căn nhà thì yêu cầu giải quyết theo luật định. Ông T đồng ý trả cho vợ chồng ông D tổng số tiền 200.000.000đ (trong đó 150.000.000đ tiền mà bà H nhận từ việc mua bán nhà với vợ ông D bà Trinh và 50.000.000đ tiền chênh lệch giá).

Ông T thống nhất với kết quả định giá căn nhà là 299.180.000đ theo chứng thư định giá số 243/CT-BĐS/ĐV ngày 20/8/2020 của Công ty TNHH Định giá tư vấn xây dựng Định Vượng làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Trinh trình bày: Căn nhà hiện tại ông T đang tranh chấp với vợ chồng tôi do vợ chồng tôi mua của bà Nguyễn Thị Xuân H là vợ của ông Dương Văn T. Việc mua bán nhà chúng tôi có lập hợp đồng "Đơn sang nhượng trên cây lá", vào ngày 24/9/2015, hợp đồng do bà H lập, có xác nhận của lãnh đạo ấp Thiên T. Tuy ghi nhận là đơn sang nhượng trên cây lá nhưng thực tế chúng tôi lập hợp đồng trên để mua căn nhà của bà H.

Căn nhà có kết cấu: Cột cây, tường xây cao khoảng 2m, phần vách phía trên là tol sóng vuông, nhà trên lót gạch ceramit, nhà dưới lót gạch tàu, mái tol típlô. Diện tích nhà trước ngang khoảng 4.6m, nhà sau ngang khoảng 5.7, dài 16m. mua với giá tiền là 150.000.000đ.Tại phiên tòa tôi khẳng định trong hợp đồng chỉ ghi nhận là sang nhượng cây lá nhưng thực tế giữa vợ chồng tôi và bà H thỏa thuận là bán căn nhà, chứ không chuyển nhượng diện tích đất gắn liền với nhà, vì thời điểm đó, nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, và thuộc quyền quản lý của Nhà nước, chỉ tạm giao cho vợ chồng bà H ông T sử dụng, thời điểm mua nhà chỉ có bà H bán không có mặt ông T. Tôi cũng biết đây là tài sản chung giữa bà H với ông T.

Thời điểm mua nhà bà H có cung cấp cho tôi 01 Quyết định thu hồi đất, trong quyết định thu hồi đất ghi nhận phần diện tích đất Nhà nước thu hồi của gia đình bà H nhưng giao cho gia đình bà H tiếp tục quản lý sử dụng. Khi mua nhà bà H giao cho vợ chồng tôi toàn bộ các giấy tờ liên quan đến căn nhà gồm: Quyết định thu hồi đất, giấy chứng minh nhân dân của bà H và ông Dương Văn T. Sau đó vợ chồng tôi lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Văn T, vì diện tích đất và nhà nói trên trước đây thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông T nên khi lập thủ tục thì phải mang tên của ông T. Mục đích là để vợ chồng ông T được đứng tên trên giấy chứng nhận, sau đó lập thủ tục sang tên cho tôi. Tuy nhiên sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông T đã trực tiếp lấy giấy chứng nhận mà không cho vợ chồng tôi biết. Từ thời điểm mua nhà đến nay, vợ chồng tôi có sửa chữa nhà. Nhà trước đỗ cột, đỗ mâm; nhà sau thì gia đình tôi xây tường hết nhà; xây nhà tắm; xây thêm 01 phòng. Đối với phần gác gỗ thì tôi có lót hết toàn bộ ván mới. (Lót mới toàn bộ nhà bằng gạch ceramit). Chi phí sửa chữa nhà khoảng 280.000.000đ. Quá trình sửa nhà, ông T biết và không đồng ý, từ đó mới phát sinh tranh chấp. Sau khi bán nhà cho vợ chồng tôi thì bà H đã bỏ địa phương đi.

Nay ông Dương Văn T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Xuân H với vợ chồng tôi theo (Đơn sang nhượng trên cây lá), ngày 24/9/2015, thì Tôi đồng ý trả lại diện tích đất 81,4m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cho ông T, nhưng ông T phải trả cho tôi số tiền tôi đã mua nhà là 150.000.000đ và số tiền theo kết quả định giá căn nhà là 299.180.000đ Tổng cộng là 449.180.000đ. Nếu ông T không đồng ý thì tôi yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, bao gồm giải quyết cả phần hậu quả khi hủy hợp đồng mua bán nhà (Đơn sang nhượng trên cây lá), ngày 24/9/2015 giữa vợ chồng tôi với bà H, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Tôi thống nhất với kết quả định giá căn nhà là 299.180.000đ của Công ty TNHH Định giá tư vấn xây dựng Định Vượng làm cơ cở để giải quyết vụ án.

Người làm chứng:

- Ông Huỳnh Văn T vắng mặt tại phiên tòa, theo biên bản xác minh ngày 19/11/2019 ông T trình bày: Vào ngày 18/10/2015 ông có ký vào đơn sang nhượng trên cây lá, do bà Nguyễn Thị Xuân H đem đến, thời điểm ký xác nhận thì ông Dương Văn T không có ở nhà, do đặc thù địa phương ghi nhận sang nhượng trên cây lá nhưng thực tế theo tôi biết là việc sang nhượng này bao gồm cả diện tích nhà đất của gia đình bà Hương cho ông D bà Tr.

- Bà Tô Ngọc Th vắng mặt tại phiên tòa: Theo lời khai trong hồ sơ bà trình bày: Bà có ký vào đơn sang nhượng trên cây lá ngày 24/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H với ông Nguyễn Văn D với vai trò là người kế cận, việc mua bán giữa các bên là có thật còn nội dung cụ thể thỏa thuận như thế nào thì bà không chứng kiến, sau khi các bên đã ký vào đơn thì bà Tr mang đơn đến cho bà ký.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự. tuy nhiên đã để vụ án qúa hạn 06 tháng.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền và nghĩa vụ của đương sự, đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H không thực hiện theo nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T. Hủy hợp đồng hợp đồng mua bán nhà ở (Theo đơn sang nhượng trên cây lá ngày 24/9/2015) giữa bà Nguyễn Thị Xuân H với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Ngọc Tr và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi bồi thường thiệt hại.

Buộc ông Nguyễn Văn D và Trần Thị Ngọc Tr trả lại cho ông Dương Văn T diện tích đất là 81,4 m $^2$ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại địa chỉ: ấp Thiên Tuế, xã Lại S, huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Dương Văn T trả cho ông Nguyễn Văn Dư và bà Trần Thị Ngọc Tr số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 150.000.000đ, ông T bồi thường thiệt hại cho ông D bà Tr là 74.590.000đ.000 Tổng cộng là 224.590.000đ

Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T đối với một phần yêu cầu đã rút.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị Ngọc Tr có hộ khẩu thường trú ở ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên H, theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang.

Đối với bà Nguyễn Thị Xuân H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt niêm yết, đăng trên cổng thông tin điện tử của Tòa án, trên Báo công lý, trên Đài tiếng nói Việt Nam theo quy định nhưng bà Hương vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà H.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà H với ông Dư bà Tr, yêu cầu ông D bà Tr trả lại diện tích đất 81,4 m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà, yêu cầu giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu ông D bà Tr trả lại tài sản. Từ đó có đủ căn cứ để xác định quan hệ tranh chấp trên là "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản*" được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều; 428; 450 BLDS năm 2005; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 121 luật nhà ở năm 2014.

[3] Về nội dung: Ngày 24/9/2015 bà Nguyễn Thị Xuân H lập văn bản giấy viết tay có tiêu đề "Đơn xin sang nhượng trên cây lá" với nội dung sang nhượng căn nhà dài 16m, chiều rộng mặt trước 4,65m, chiều rộng mặt sau 5,75m cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Ngọc Tr với số tiền là 150.000.000đ có chữ ký của bà Nguyễn Thị Xuân H với ông Nguyễn Văn D, có xác nhận của ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên Hải. Tuy nhiên theo lời khai tại phiên tòa ông T bà Tr thừa nhận mặc dù là lập hợp đồng nội dung là bán cây lá nhưng thật sự là bà H đã bán căn nhà cho ông D bà Trinh, và tại phiên tòa ông T và bà Tr đều khẳng định bà H chỉ bán căn nhà chứ không có chuyển nhượng diện tích đất gắn liền với nhà cho ông D bà Tr, trong quá trình sử dụng ông D bà Tr đã sửa chữa, xây dựng lại căn nhà và sử dụng đến nay. Do đó việc bà H chỉ bán căn nhà theo đơn sang nhượng trên cây lá ngày 24/9/2015 cho ông D bà Tr và không chuyển nhượng diện tích đất trên căn nhà là sự thật.

Xét tại thời điểm xác lập hợp đồng mua bán nhà giữa bà H với ông D bà Tr thì chỉ có bà H ký vào đơn sang nhượng trên cây lá, ông D bà Tr thừa nhận thời điểm lập hợp đồng mua bán, ông T (chồng bà H) không có mặt tại địa phương và ông T không ký bất kỳ giấy tờ gì để bán nhà cho ông D bà Tr. Việc mua bán nhà giữa các bên theo quy định phải lập thành hợp đồng và phải có sự đồng ý của của các bên, có công chứng chứng thực, như vậy diện tích căn nhà trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông T bà H. Việc bà H tự mình định đoạt căn nhà trên không được sự đồng ý của ông T là không đúng theo quy định, mặc khác tại thời điểm mua bán, diện tích căn nhà và đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là vi phạm điều cấm của Luật, xét thấy hợp đồng này đã vi phạm theo quy định tại Điều 127, 128, 134, 219, 223, 450 BLDS năm 2005; Điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014 nên giao dịch đã vô hiệu từ thời điểm giao kết. Nay ông D bà Tr đồng ý giao lại diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cho ông T, và diện tích đất trên căn nhà này ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà H với ông D bà Tr xác lập ngày 24/9/2015 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp theo quy định pháp luật.

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do giao dịch dân sự giữa bà H với ông D bà Tr vi phạm điều cấm pháp luật nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên thống nhất giá tại thời điểm mua bán nhà là 150.000.000đ, ông D bà Tr đã giao cho bà H 150.000.000đ, nay ông Tám (chồng bà H) đồng ý trả lại cho ông D bà Trinh 150.000.000đ. Do đó buộc ông D bà Tr trả diện tích đất và tài sản găn liền với đất là căn nhà cho ông T.

[5] Về giá thẩm định: Theo kết quả định giá của Công ty TNHH định giá, tư vấn xây dựng Định Vượng giá trị tài sản đang tranh chấp và công trình xây dựng (nhà) là 299.180.000đ. Ông T bà Tr thống nhất sử dụng kết quả định giá này để giải quyết vụ án. Do đó Hội đồng xét xử áp dụng giá trị tài sản tranh chấp là 299.180.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6] Về lỗi và trách nhiệm bồi thường của các bên: Khi giao kết hợp đồng mua bán nhà bà Hương biết rõ là căn nhà và diện tích đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hình thức hợp đồng không được công chứng chứng thực và nhà là tài sản chung giữa ông T bà H, do đó việc bà H tự mình định đoạt tài sản chung là trái quy định pháp luật, ông Tám biết việc bà Trinh xây dựng sửa chữa nhà nhưng không báo chính quyền địa phương ngăn chặn. Do đó bà H ông T có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Tại phiên Tòa ông T đồng ý chịu phần lỗi cùng bà H, tuy nhiên xét về việc ông D bà Tr biết căn nhà và đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và là tài sản chung của bà H với ông T, nhưng vẫn giao kết hợp đồng với cá nhân bà H là vi phạm điều cấm pháp luật nên ông D bà Tr cũng có lỗi, do đó lỗi trong trường hợp này là như nhau, nên mỗi bên phải chịu một nữa thiệt hại. Giá trị chênh lệch sau khi đã trừ tiền bán nhà là 299.180.000 – 150.000.000 = 149.180.000đ tức bằng 149.180.000 : 2 = 74.590.000đ, do đó xác định số tiền ông Tám bồi thường cho ông Dư bà Trinh là 74.590.000đ + 150.000.000đ = 224.590.000đ, ông D bà Tr có nghĩa vụ giao lại cho ông T diện tích đất là 81, 4 $m^2$ và tài sản

sản gắn liền với đất là căn nhà, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 400983, được UBND huyện Kiên Hải cấp cho ông Dương Văn T vào ngày 25/10/2017 .

Ông Dương Văn T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông D bà Tr trả lại các tài sản gồm: 01 tủ thờ bằng cây gỗ ép, ngang 1,8m, cao 1,6m; 01ghế băng dài; 02 ghế đai bằng gỗ; 01 cái bàn bằng gỗ; 01 tủ áo nhôm, Hội đồng xét xử Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 628.000đ và chi phí định giá tài sản là 7.298.000đ. Tổng cộng 7.926.000đ Ông Tám đồng ý chịu một nữa chi phí Thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.963.000đ. Ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu 3.963.000đ. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 7.926.000đ nên ông D bà Tr có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.963.000đ.

Về chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: Chi phí đăng trên báo là 1.500.000đ, chi phí đăng trên đài là 1.500.000đ Tổng cộng 3.000.000đ ông Dương Văn T phải chịu. Ông Tám đã nộp xong.

[8] Về án phí: Do yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà của ông T được Tòa án chấp nhận nên ông D bà Tr phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đ.

Ông Dương Văn T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch nhà cho ông D bà Tr do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải chịu án phí giá ngạch là 3.729.500đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 4.350.000đ theo lai thu số 0000334 ngày 12/4/2018 và 300.000đ theo lai thu số 0004908 ngày 17/11/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải tỉnh Kiên Giang. Trả lại cho ông Dương Văn T số tiền 921.000đ.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 93; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 180; khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 127,128, 134, 137, 219, 223, 450 BLDS năm 2005;

Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014;

Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

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 yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng mua bán nhà ở (Theo đơn sang nhượng trên cây lá ngày 24/9/2015)

1. Hủy hợp đồng hợp đồng mua bán nhà ở (Theo đơn sang nhượng trên cây lá ngày 24/9/2015) giữa bà Nguyễn Thị Xuân H với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Ngọc Tr.

2. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Ngọc Tr trả lại cho ông Dương Văn T diện tích đất là 81,4 $m^2$ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại địa chỉ: ấp Thiên T, xã Lại S, huyện Kiên H, tỉnh Kiên Giang, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 40/2016, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 400983 do Ủy ban nhân nhân huyện Kiên H cấp cho ông Dương Văn T ngày 25/10/2017. Hiện trạng nhà theo chứng thư định giá số 225/CT-BĐS/ĐV ngày 18/5/2020 của Công Ty TNHH Định giá tư vấn xây dựng Định Vượng.

3. Buộc ông Dương Văn T trả cho ông Nguyễn Văn Dư và bà Trần Thị Ngọc Tr số tiền bán nhà là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng)* và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị Ngọc Tr là 74.590.000đ.000 (*Bảy mươi bốn triệu năm trăm chín mươi ngàn đồng*) Tổng cộng là 224.590.000đ (*Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm chín mươi ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị Ngọc Tr phải di dời các vật dụng trong nhà, để giao trả toàn bộ căn nhà gắn liền với diện tích đất cho Dương văn T, khi ông Tám trả xong số tiền cho ông Dư bà Tr.

4. Đình chỉ đối một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T đối với yêu cầu ông Dư bà Tr trả lại các tài sản gồm: 01 tủ thờ bằng cây gỗ ép, ngang 1,8m, cao 1,6m; 01ghế băng dài; 02 ghế đai bằng gỗ; 01 cái bàn bằng gỗ; 01 tủ áo nhôm.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Ngọc Tr có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Văn T số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.963.000đ. (*Ba triệu chín trăm sáu mươi ba ngàn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền.

- Về chi phí đăng báo là 1.500.000đ, chi phí đăng trên đài là 1.500.000đ Tổng cộng 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) ông Dương Văn T phải chịu. Ông Tám đã nộp xong.

6. Về án phí: Buộc Ông Dương Văn T chịu 3.729.500đ (*ba triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn năm trăm đồng)*, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tám đã nộp 4.350.000đ theo lai thu số 0000334 ngày 12/4/2018 và 300.000đ theo lai thu số 0004908 ngày 17/11/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải tỉnh Kiên Giang. Trả lại cho ông Dương Văn T số tiền 920.500đ (*Chín trăm hai mươi ngàn năm trăm đồng*)

Buộc ông Nguyễn Văn D bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng)*

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có

quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành án 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 6,7,7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung.

***Nơi nhận:***
- TA tỉnh Kiên Giang;
- Viện kiểm sát Kiên Hải;
- Chi cục Thi hành án Kiên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Hữu Thạnh**