

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 215/2023/DS-ST
Ngày: 05-9-2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
Hợp đồng vay tài sản, Hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Diệu Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hùng Bích.

Bà Đặng Thị Mỹ Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Võ Phan Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2015/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2015 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 400/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bảo G, sinh năm 1988.

Địa chỉ: số C, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Võ Văn O, sinh năm 1953. (theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2015 lập tại Văn phòng C1). (Có mặt).

Địa chỉ: số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Hoàng Hải H (đã chết năm 2017).

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1949. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị P:*

1. Ông Hà Quang V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A. (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Minh C – là Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh A. (Có mặt).

Địa chỉ: số G N, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H:*

1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1949. (Có mặt).

2. Bà Hoàng Thị Cẩm N, sinh năm 1986. (Có mặt).

3. Ông Hoàng Hải P1, sinh năm 1989. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hồ Tuấn A, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

Địa chỉ: số C, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bà Hoàng Thị Cẩm N, sinh năm 1986. (Có mặt).

3. Ông Hoàng Hải P1, sinh năm 1989. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Văn phòng C1. (Vắng mặt).

Địa chỉ: số C L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn O trình bày:

Ngày 23/01/2014, bà Nguyễn Bảo G và ông Hoàng Hải H, bà Lê Thị P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, chuyển nhượng diện tích 857,7m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, phương thức thanh toán: bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng.

Ngày 18/11/2014, bà G được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà G đã giao đủ tiền và được cấp Giấy chứng nhận thì ông H, bà P không đồng ý di dời nhà để giao đất cho bà G. Do đó, bà G khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu bà Lê Thị P và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Hải H là ông Hoàng Hải P1, bà Hoàng Thị Cẩm N giao diện tích 857,7m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 được ký kết giữa các bên tại Văn phòng C1. Bà G đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014.

- Yêu cầu tính lãi phát sinh theo quy định pháp luật đối với số tiền 100.000.000 đồng do ông H, bà P chậm thực hiện việc giao đất từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày Tòa án xét xử và giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa, ông O xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị P trình bày:

Ngày 23/01/2014, vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G, chuyển nhượng diện tích 857,7m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, có công chứng của Văn phòng C1. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng trên là để thế chấp đảm bảo khoản vay cho ông Hồ Tuấn A (con rể bà) vay tiền của bà G số tiền 100.000.000 đồng, mặt khác tại thời điểm ký hợp đồng chồng bà là ông H bị tai biến, bị liệt, không thể đi lại, hạn chế khả năng nhận thức nhưng công chứng viên vẫn đem hợp đồng đến nhà đưa trực tiếp cho ông H ký tên là không đúng quy định pháp luật về việc công chứng hợp đồng. Do không hiểu biết pháp luật và nghĩ việc ký hợp đồng trên chỉ nhằm mục đích thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên đồng thời trong hợp đồng có thỏa thuận điều khoản được chuộc lại đất nên bà và ông H đồng ý ký tên.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 100.000.000 đồng là quá thấp so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có thỏa thuận về căn nhà của vợ chồng bà, thực tế trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã có căn nhà trên, vợ chồng bà xây cất căn nhà và cư trú ổn định khoảng 30 năm nay. Sau khi bà G khởi kiện thì chồng bà là ông H chết vào ngày 01/02/2017 do bệnh tai biến, hiện nay, ngoài căn nhà trên thì bà không còn chỗ ở nào khác nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với số tiền 100.000.000 đồng, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tuấn A có nghĩa vụ trả cho bà G.

Bà có các yêu cầu phản tố sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 giữa bà, ông Hoàng Hải H với bà Nguyễn Bảo G là vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014 do UBND thành phố L cấp cho bà Nguyễn Bảo G.

Bà thống nhất với giá do Hội đồng định giá đã định vào ngày 13/01/2022. Bà không có yêu cầu định giá lại, đề nghị Tòa án căn cứ vào Biên bản định giá ngày 13/01/2022 để giải quyết vụ án.

Hiện nay, các cây cối và công trình, vật kiến trúc trên đất không thay đổi so với thời điểm thẩm định tại chỗ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2020. Do đó, bà không yêu cầu thẩm định lại.

Tại phiên tòa, bà P giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- *Trợ giúp viên pháp lý ông Hà Quang V thống nhất với nội dung trình bày của bà P, không bổ sung gì thêm.*

- *Luật sư Nguyễn Minh C đã thống nhất với nội dung trình bày của bà P, không bổ sung gì thêm*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H, bà Nguyễn Thị Cẩm N1 trong quá trình giải quyết vụ án có ý kiến trình bày:*

Vào năm 2014, chồng cũ của bà là ông Hồ Tuấn A có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ ruột bà là bà P, ông H thế chấp cho bà G để vay số tiền 100.000.000 đồng, ông Tuấn A hẹn 01 tháng sau sẽ trả lại cho cha mẹ bà. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng do cha bà là ông H bị tai biến, không thể đi lại nên ông Tuấn A có nhờ Văn phòng C1 đến nhà để đưa hợp đồng cho cha mẹ bà ký. Do không hiểu biết pháp luật, không đọc lại hợp đồng nên cha mẹ bà cứ nghĩ ký thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G chứ không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau này, cha mẹ bà mới biết đó là ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà G.

Bà thống nhất ý kiến của bà P, yêu cầu ông Tuấn A có nghĩa vụ trả cho bà G số tiền 100.000.000 đồng và bà G trả lại đất cho mẹ bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H, ông Hoàng Hải P1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không thể ghi nhận ý kiến.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn A vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có ý kiến trình bày tại tờ tường trình ngày 23/11/2015, nội dung như sau:*

Ông mượn giấy bán phần đất của bà già vợ cầm là 100.000.000 đồng, đóng lời 01 tháng là 07 triệu đồng, do gia đình khó khăn không có khả năng đóng lời đến nay cũng gần 2 năm nhưng trong khi cầm giấy tờ ông không biết họ làm là chuyển nhượng giấy đất của gia đình, ông cũng năn nỉ nhiều lần nhưng cũng không được. Sau đó, bà G có kêu ông mượn đất đó lại ở 01 tháng 700.000 đồng và ông có đưa tiền 4 triệu 200 ngàn đồng đưa cho bà G rồi hàng tháng đi kiểm tiền trả lại từ từ số tiền vay cầm là 100 triệu đồng rồi bà G nói là ông không có đưa 4 triệu 200 ngàn đồng rồi bà thưa Tòa án giải quyết, nay ông đồng ý trả 100 triệu và tiền lãi theo quy định nhà nước vì số tiền này ông lấy trả nợ của ông chứ không phải cha mẹ vợ ông lấy.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không thể ghi nhận ý kiến*

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị P, ông Hà Quang V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A phát biểu quan điểm:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị P, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bảo G bởi các lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/01/2014 giữa bà G, ông H, bà P không thực hiện đúng quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006 “*Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng*”, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H đang bị bệnh tai biến nhưng công chứng viên không làm rõ và yêu cầu giám định.

- Ông H bị bệnh tai biến và các bên cùng thừa nhận việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ký tại nhà, không đến được văn phòng công chứng nhưng tại nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/01/2014 không ghi nội dung công chứng viên phải ra ngoài trụ sở để thực hiện việc công chứng mà ghi hợp đồng được ký tại Văn phòng C1.

- Nội dung của hợp đồng không rõ ràng, các bên không thỏa thuận việc xử lý đối với tài sản trên đất gồm nhà và các cây cối khác, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trước ngày ký hợp đồng tại văn phòng C1 nên có cơ sở xác định thực chất hợp đồng trên là nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/01/2014 vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị P, Luật sư Nguyễn Minh C – thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh A phát biểu quan điểm:*

Thông nhất với ý kiến và đề xuất của Trợ giúp viên pháp lý. Đồng thời bổ sung thêm một số ý kiến như sau:

- Nội dung của hợp đồng các bên không thỏa thuận việc xử lý đối với tài sản trên đất gồm nhà và các cây trồng trên đất.

- Thời gian giao đất cho bên mua không được thể hiện tại hợp đồng. Từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thì phía bị đơn là bà P vẫn quản lý, sử dụng đất.

- Tại khoản 4 Điều 7 của hợp đồng có chỉnh sửa từ ngày 21/01/2014 thành ngày 21/7/2014 chứng tỏ hợp đồng này đã được soạn thảo sẵn trước khi đưa ông H ký tại nhà và hợp đồng này bà P cũng không được nghe đọc lại.

Từ những phân tích trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/01/2014 giữa các bên là giả tạo nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu quan điểm:*

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn bà Lê Thị P thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Hoàng Hải H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn A, Văn phòng C1 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Bảo G về việc buộc bà Lê Thị P và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Hải H1 là ông Hoàng Hải P1, bà Hoàng Thị Cẩm N giao diện tích 857,7m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 được ký kết giữa các bên tại Văn phòng C1. Bà G đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014 và yêu cầu tính lãi phát sinh theo quy định pháp luật đối với số tiền 100.000.000 đồng do ông H1, bà P chậm thực hiện việc giao đất từ ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày Tòa án xét xử và giai đoạn thi hành án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 được ký kết giữa các bên tại Văn phòng C1 vô hiệu. Buộc bà P và liên đới với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Hải H trong phạm vi di sản của ông H là ông Hoàng Hải P1, bà Hoàng Thị Cẩm N trả số tiền gốc 100.000.000 đồng, lãi 9% tính từ ngày 23/01/2014 đến ngày xét xử. Bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hoàng Hải H được liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị P đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014 do UBND thành phố L cấp cho bà Nguyễn Bảo G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Bà Nguyễn Bảo G khởi kiện ông Hoàng Hải H, bà Lê Thị P. Ông Hoàng Hải H, bà Lê Thị P có nơi cư trú tại ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Bảo G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 thực hiện nghĩa vụ giao

đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Lê Thị P xác định đây là hợp đồng vay tài sản không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2014 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Bảo G. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Hoàng Hải H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hải P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, ông Hồ Tuấn A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của bà G và yêu cầu phản tố của bà P đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2014, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:*

Tại phiên tòa, ông O và bà P cùng thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 tại Văn phòng C1 chỉ có bà G và bà P có mặt ký tên vào hợp đồng, ông H ký hợp đồng tại nhà của ông H, bà P tại ấp M, xã M, thành phố L. Đây là sự kiện, tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nội dung của hợp đồng thể hiện các bên ký kết tại Văn phòng C1 là không đúng với thực tế khách quan về địa điểm ký kết hợp đồng. Từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, bà G thực tế không quản lý tài sản chuyển nhượng, bà P và ông H (*đã chết năm 2017*) vẫn sinh sống trên phần đất chuyển nhượng từ năm 2014 đến nay. Ngoài ra, trên đất tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đã tồn tại 01 căn nhà có cấu trúc: Nhà chính nền lán xi măng, khu gỗ vuông, vách tole, mái tole, xây dựng năm 1988, nhà sau (liền kề nhà chính) có cấu trúc: nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, xây dựng năm 1988, mái che cặp bên phần nhà sau có cấu trúc: nền gạch bông, khung gỗ bạch đàn, vách tole, mái tole, xây dựng năm 1988 và nhiều cây trồng khác. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng lại không đề cập thỏa thuận liên quan đến các nhà ở, công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất sẽ giải quyết như thế nào.

Mặt khác, tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng các bên có thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản, cụ thể như sau:

1) *Bên A và Bên B cùng thống nhất thỏa thuận chuộc lại tài sản bất cứ lúc nào trong thời hạn là 06 (Sáu) tháng kể từ ngày 21/01/2014 đến hết ngày 21/7/2014. Khi chuộc lại tài sản hai bên phải thực hiện ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng này tại văn phòng C1.*

2) *Giá chuộc lại tài sản: là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng) và phải trả lãi đối với số tiền chuộc, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận. Việc giao và nhận số tiền này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.*

Ngày ký hợp đồng là ngày 23/01/2014 nhưng hợp đồng lại có điều khoản thỏa thuận chuộc lại tài sản bất cứ lúc nào trong thời hạn là 06 (Sáu) tháng kể từ ngày 21/01/2014 là trước thời điểm ký hợp đồng và không thỏa thuận về việc bàn giao quyền sử dụng đất.

[5] Ông O có đơn ý kiến về việc định giá ngày 28/5/2022 thống nhất với Biên bản định giá ngày 13/01/2022, bà P thống nhất với giá do Hội đồng định giá đã định vào ngày 13/01/2022. Bà không có yêu cầu định giá lại, đề nghị Tòa án căn cứ vào Biên bản định giá ngày 13/01/2022 để giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Biên bản định giá ngày 13/01/2022 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo Bản trích đo địa chính ngày 10/10/2016 của Văn phòng Đ chi nhánh L1, Biên bản định giá ngày 13/01/2022 thì giá trị của các loại đất được xác định vào năm 2014 được căn cứ theo Quyết định số 46/2013/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh A ngày 20/12/2013 cụ thể như sau:

+ Đất ở nông thôn (các đường đất còn lại toàn xã) có giá trị 108.000 đồng/01m².

+ Đất cây lâu năm có giá trị 100.000 đồng/01m².

Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên tại thời điểm năm 2014 có giá: (600m² x 108.000 đồng = 64.800.000 đồng) + (257,7m² x 100.000 đồng = 25.770.000 đồng) = 90.570.000 đồng.

- Trên đất có 01 căn nhà được xác định giá trị cụ thể như sau:

+ Nhà chính có cấu trúc: nền lán xi măng, khu gỗ vuông, vách tole, mái tole, xây dựng năm 1988 – Loại 3.4 có giá 2.311.000 đồng/m² giá trị còn lại 35%. Như vậy, nhà chính có giá: 2.311.000 đồng x 56,5m² x 35% = 45.700.025 đồng.

+ Nhà sau (liền kề nhà chính) có cấu trúc: nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, xây dựng năm 1988 - Loại 3.2 có giá 3.544.000 đồng/m² giá trị còn lại 35%. Như vậy, nhà sau có giá: 3.544.000 đồng x 22,4m² x 35% = 27.784.960 đồng.

+ Mái che cặp bên phần nhà sau có cấu trúc: nền gạch bông, khung gỗ bạch đàn, vách tole, mái tole, xây dựng năm 1988 - Loại tạm A có giá 1.310.000 đồng/m² giá trị còn lại 35%. Như vậy, mái che có giá: 1.310.000 đồng x 5,6m² x 35% = 2.567.600 đồng.

Tổng giá trị căn nhà có giá: 45.700.025 đồng + 27.784.960 đồng + 2.567.600 đồng = 76.052.585 đồng.

- Trên đất có một số cây trồng:

+ 03 cây mận 06 năm – Loại B có giá 555.000 đồng/cây

+ 01 cây mận 08 năm - Loại B có giá 555.000 đồng/cây

- + 01 cây dừa 10 năm – Loại A có giá 975.000 đồng/cây
- + 01 cây dừa trên 12 năm - Loại A có giá 975.000 đồng/cây
- + 03 cây dừa trên 20 năm - Loại A có giá 975.000 đồng/cây
- + 01 cây gáo phi 30 – Loại D có giá 500.000 đồng/cây
- + 01 cây xoài trên 15 năm – Loại A có giá 2.400.000 đồng/cây
- + 02 cây xoài trên 12 năm - Loại A có giá 2.400.000 đồng/cây
- + 01 cây xoài trên 15 năm – Loại A có giá 2.400.000 đồng/cây
- + 01 cây xoài trên 07 năm - Loại B có giá 1.455.000 đồng/cây
- + 03 cây xoài trên 06 năm - Loại B có giá 1.455.000 đồng/cây
- + 01 cây vú sữa 12 năm – Loại A có giá 1.440.000 đồng/cây
- + 01 cây mít trên 10 năm – Loại A có giá 1.440.000 đồng/cây
- + 03 cây trứng sáu phi 40 – Loại C có giá 1.000.000 đồng/cây

Tổng giá trị các cây trồng trên đất là: 18.525.000 đồng.

Tổng giá trị đất, nhà và các cây trồng trên đất là: 90.570.000 đồng + 76.052.585 đồng + 18.525.000 đồng = 185.147.585 đồng.

[6] Thấy rằng, giữa bà G, ông H và bà P không có quan hệ họ hàng, nhà đất là nơi sinh sống duy nhất của gia đình ông H, bà P nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G (*bao gồm giá trị đất và các cây trồng trên đất*) với giá trị thấp hơn so với giá trị thực tế là không hợp lý. Tại Tờ tự khai ngày 23/11/2015 ông Hồ Tuấn A cũng thừa nhận ông có vay của bà G số tiền 100.000.000 đồng, người nhận tiền là ông không phải ông H, bà P và khi cầm giấy tờ ông không biết là chuyển nhượng đất của gia đình ông.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông H, bà P thực chất nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên với số tiền 100.000.000 đồng. Trong trường hợp này các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng để nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên sẽ bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, yêu cầu phản tố của bà P là có cơ sở chấp nhận, yêu cầu khởi kiện của bà G về việc buộc bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/01/2014 là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu của bà P về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005

“1. 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 xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì

phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận

Căn cứ khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”.*

Bà P cho rằng việc vay tiền là do ông Tuấn A vay của bà G và tại Văn phòng C1 thì bà G giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông Tuấn A, ông Tuấn A có đưa cho bà nhưng bà không nhận. Tuy nhiên, ngoài nội dung trình bày của bà P thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện việc giao, nhận tiền giữa bà G và ông Tuấn A, bà P biết và đồng ý ký tên vào hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm đối với số tiền 100.000.000 đồng mà bà G đã giao, không có cơ sở xem xét yêu cầu của bà P về việc buộc ông Tuấn A trả cho bà G số tiền 100.000.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng vay tài sản được xác lập giữa bà P, ông H và bà G. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, tuy nhiên việc vay tiền giữa các bên vẫn có hiệu lực, từ thời điểm bà G giao tiền đến nay thì bà P, ông H chưa trả bất kỳ khoản tiền nào cho bà G, trong quá trình giải quyết vụ án ông H chết nên cần buộc bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 (*trên phạm vi di sản của ông H chết để lại*) có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất cho bà G.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng bà P cho rằng ông Tuấn A đã nhận nhưng không xác định yêu cầu cụ thể đối với ông Tuấn A trong vụ án này nên Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho bà P trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[8] Do các bên không thỏa thuận cụ thể mức lãi suất nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 *“Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”.*

Theo Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm *“...theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng N2 quy định mức lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương ứng với mức 150% lãi suất cơ bản là 13,5%/năm). Trong trường hợp này, Tòa án phải áp dụng Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 để xác định lãi suất, lãi suất vượt quá”.*

Như vậy, tiền lãi từ ngày 23/01/2014 đến ngày Tòa án xét xử (05/9/2023) được tính như sau: 100.000.000 đồng x 9%/năm x 3.513 ngày = 87.825.000 đồng. Bà P, bà N và ông P1 có nghĩa vụ liên đới (*trên phạm vi di sản của ông H chết để lại*) trả cho bà G tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi 87.825.000 đồng. Tổng

cộng là 187.825.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G về việc tính lãi phát sinh theo quy định pháp luật đối với số tiền 100.000.000 đồng do ông H, bà P chậm thực hiện việc giao đất từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/01/2014 đến ngày Tòa án xét xử và giai đoạn thi hành án.

[9] Xét yêu cầu phản tố của bà P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G:

Theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”

Điểm b Khoản 2 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ T

Theo các quy định trên, nhận thấy không cần thiết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 vô hiệu nên bà G có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất diện tích 857,7m² và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39, diện tích 857,7m², trong đó, đất ở tại nông thôn 600m² và đất trồng cây lâu năm 257,7m², đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà G cho bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H (đã chết năm 2017) là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 để liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[10] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà P. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 243a, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2014, ký kết giữa bà Nguyễn Bảo G với ông Nguyễn Hải H2, bà Lê Thị P ký kết tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

Bà G có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất diện tích 857,7m² và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà G cho bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H (đã chết năm 2017) là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 để liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà P về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 18/11/2014 cho bà G, buộc bà P, bà N và ông P1 có nghĩa vụ liên đới (*trên phạm vi di sản của ông H chết để lại*) trả cho bà G tổng số tiền 187.825.000 đồng, trong đó nợ gốc: 100.000.000 đồng, tiền lãi: 87.825.000 đồng (tính đến ngày 05/9/2023)

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá: do yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bà P được chấp nhận nên bà G phải có nghĩa vụ chịu các chi phí trên, bao gồm:

- Chi phí đo đạc: 502.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 15/10/2016.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.900.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19/7/2016, Biên bản giao, nhận ngày 18/5/2020, Phiếu chi ngày 25/6/2020, Phiếu chi ngày 18/8/2016, Phiếu chi ngày 06/6/2018.

- Chi phí định giá: 500.000 đồng theo Biên bản giao, nhận ngày 13/01/2022, Phiếu chi định giá ngày 13/01/2022.

Tổng cộng, bà G phải chịu 2.902.000 đồng. Bà G đã nộp xong.

[12] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của bà G không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giao diện tích 857,7m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014 và phải chịu 4.391.250 đồng đối với số tiền lãi 87.825.000 đồng không được chấp nhận (*theo yêu cầu tính lãi phát sinh theo quy định pháp luật đối với số tiền 100.000.000 đồng do ông H, bà P chậm thực hiện việc giao đất từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/01/2014 đến ngày Tòa án xét xử và giai đoạn thi hành án*).

- Đối với yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P không được chấp nhận và nghĩa vụ liên đới trả cho bà G số tiền 187.825.000 đồng lẽ ra bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà P là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Hải P1, bà Hoàng Thị Cẩm N mỗi người phải chịu 3.130.417 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ liên đới cùng với bà Lê Thị P trả cho bà G số tiền 187.825.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 235, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 129, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bảo G.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39, diện tích 857,7m², trong đó, đất ở tại nông thôn 600m² và đất trồng cây lâu năm 257,7m², đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 18/11/2014 cho bà Nguyễn Bảo G.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị P.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 243a, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2014, ký kết giữa bà Nguyễn Bảo G với ông Nguyễn Hải H2, bà Lê Thị P tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

+ Bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H (*đã chết năm 2017*) là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Bảo G tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi 87.825.000 đồng (tính đến ngày 05/9/2023). Tổng cộng là 187.825.000 đồng (*Một trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi lăm đồng*). Bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 chỉ chịu trách nhiệm trên phạm vi di sản do ông Hoàng Hải H (*đã chết năm 2017*) để lại.

+ Bà Nguyễn Bảo G có trách nhiệm giao diện tích 857,7m² (*theo Bản trích đo địa chính ngày 10/10/2016, ngày 24/6/2021 của Văn phòng Đ chi nhánh L1*) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04471 ngày 18/11/2014, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39, diện tích 857,7m², trong đó, đất ở tại nông thôn 600m² và đất trồng cây lâu năm 257,7m², đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà G cho bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H (*đã chết năm 2017*) là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 để liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015

- Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Bà Nguyễn Bảo G phải chịu 2.902.000 đồng (*Hai triệu, chín trăm lẻ hai nghìn đồng*). Bà G đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Bảo G phải chịu 4.391.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009429 ngày 03/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Bà G phải tiếp tục nộp số tiền 1.891.250 đồng (*Một triệu, tám trăm chín mươi một nghìn, hai trăm năm mươi đồng*).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Hải H (*đã chết năm 2017*) là bà Hoàng Thị Cẩm N, ông Hoàng Hải P1 mỗi người phải chịu 3.130.417 đồng (*Ba triệu, một trăm ba mươi nghìn, bốn trăm mười bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Đương sự;
- VKSND TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Diệu Tiên