TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG** Bản án số: 24/2019/DS-ST Ngày: 24/6/2019 *V/v:* "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

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:

1.Ông Hà Văn Châu

2.Ông Đỗ Ngọc Cận

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Việt Dũng, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong các ngày 20 và 24 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐXXST-DS, ngày 22/04/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D; địa chỉ: đường T, Cư Xá P, phường M, quận S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Duy T; địa chỉ: Số K1 đường S khu dân cư S, đường N, khóm S, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Theo giấy ủy quyền ngày 28/9/2018 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Tạ Hoàng Tr; địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Kim Th; địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim Th: Ông Tạ Hoàng Tr; đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Theo giấy ủy quyền ngày 29/01/2019 (vắng mặt).

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

1. Ông Tạ Kiên Tr1; đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Tạ Thu Th1; đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ngân hàng A; địa chỉ: đường P, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình H; Chức vụ: Trưởng phòng quản lý tín dụng Ngân hàng A chi nhánh H; Theo giấy ủy quyền số 81/QĐ-HGG ngày 11/3/2019 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Kim X; đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Ông Tạ Tiểu Q; đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 197, đường Hùng Vương, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Nam T; Chức vụ: Phó trưởng phòng nghiệp vụ và tổ chức thi hành án - Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; Theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2019 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2018, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Duy T trình bày:

Do quen biết trước đây nên ngày 26/9/2017 gia đình ông Tạ Hoàng Tr thỏa thuận bán căn nhà đất tại số 244, đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với giá 2.800.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D; nhà này do ông Tạ Hoàng Tr và bà Lê Thị Kim Th đồng sở hữu để gia đình còn dư một khoản tiền tìm mua một căn nhà nhỏ vì hiện nay căn nhà này đã có thông báo bán đấu giá với giá 2.338.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và ngân hàng sẽ giải chấp giấy tờ nhà nói trên.

Đến ngày 27/9/2017 ông Tạ Hoàng Tr cùng với bà Lê Thị Kim Th, Nguyễn Kim X, Tạ Thu Th1, Tạ Kiên Tr1 có làm giấy mua bán căn nhà nói trên cho bà D với giá tiền là 2.800.000.000 đồng, bà D trả trước số tiền 2.338.000.000 đồng cho ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th rồi ông Tr cùng bà D đến Cục thi hành án để nộp số tiền trên; Ông Tạ Hoàng Tr còn hứa từ ngày 28/9/2017 đến ngày 08/10/2017 sẽ tiến hành ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà đất tại số 244, đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2,

thành phố Sóc Trăng sang tên cho bà D nhưng không hiểu vì lý do gì mà ngân hàng không đồng ý giải chấp, mãi đến nay ông Tạ Hoàng Tr vẫn không thực hiện được cam kết, bà D đã nhiều lần gặp ông Tr để yêu cầu đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng ký nhận lại số tiền trên trả lại cho bà D nhưng ông Tr cố tình né tránh.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Tạ Hoàng Tr và bà Lê Thị Kim Th có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền mua bán nhà và đất là 2.338.000.000 đồng và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng tạm tính từ ngày 27/9/2017 đến ngày 27/6/2018 là 315.630.000 đồng, thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng với tiền lãi mà Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng đã gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thì ông Tạ Hoàng Tr thừa nhận có thỏa thuận bán căn nhà và đất tại số 244 đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng cho bà D với giá 2.800.000.000 đồng và nhận số tiền 2.338.000.000 đồng từ bà D rồi cùng bà D đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng nộp số tiền trên để chuộc lại căn nhà và đất bán cho bà D. Nhưng do Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng không làm thủ tục bàn giao lại tài sản nên ông Tạ Hoàng Tr không thể giao nhà đất cho bà D như đã cam kết, ông Tr cũng không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho bà D.

- Bị đơn bà Lê Thị Kim Th không có ý kiến trả lời.

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng ông Ngô Nam T trình bày: Cục Thi hành án đang xử lý tài sản của ông Tạ Hoàng Tr và bà Lê Thị Kim Th để thi hành án theo quyết định số 52/2010/QĐST-KDTM ngày 07/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, trong quá trình thi hành án thì ông Tr có liên hệ với Cục Thi hành án để nộp số tiền 2.338.030.401 đồng bằng với giá khởi điểm của Cơ quan bán đấu giá để xin chuộc lại tài sản và Cục thi hành án đã ra phiếu thu số 008269 thu số tiền là 2.301.050.401 đồng và phiếu thu số 007608, cùng ngày 27/9/2017 thu số tiền là 36.980.000 đồng. Sau đó Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng có mời phía Ngân hàng TMCP Đông Á đến làm việc nhưng phía Ngân hàng không đồng ý với số tiền trên nên Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng gởi tiết kiệm số tiền 2.301.050.401 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng theo quy định, ông Ngô Nam T không biết nguồn gốc số tiền này là của ai, chỉ biết ông Tạ Hoàng Tr nói mượn của người thân nộp để xin chuộc lại nhà đất.

- Theo văn bản trả lời của Ngân hàng TMCP Đông Á, ngày 18/02/2019, người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng ông Phạm Hồng Thái, Giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Á-Chi nhánh Hậu Giang trình bày: Theo quyết định số 52/2010/QĐST-KDTM ngày 07/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á số tiền vốn và lãi là 2.836.300.000 đồng nhưng đến nay thì

ông Tạ Hoàng Tr và bà Lê Thị Kim Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đang chờ kết quả xử lý tài sản thế chấp là căn nhà và đất tọa lạc tại số 244 đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr1, ông Tạ Tiểu Quốc; Trong quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt và không có văn bản trả lời cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đối với nguyên đơn đã chấp hành tốt quy định của pháp luật, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt khi Tòa án triệu tập là chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Kim Th là ông Tạ Hoàng Tr; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr1, ông Tạ Tiểu Quốc, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại Cổ phần Đông Á là ông Phạm Đình H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Nhận thấy sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng trên tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiền hành phiên tòa, xét xử vắng mặt ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th, bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr1, ông Tạ Tiểu Quốc và ông Phạm Đình H.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th, có nơi cư trú tại phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng trả số tiền mua bán căn nhà và đất tọa lạc tại số 244 đường Trương Công Định, phường 2, thành phố Sóc

Trăng. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý xác định đây là vụ án tranh chấp Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng tạm tính từ ngày 27/9/2017 đến ngày 27/6/2018 là 315.630.000 đồng thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng với số tiền lãi mà Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng là 163.700.800 đồng, do việc thay đổi yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại số tiền mua bán nhà đất là 2.338.000.000 đồng, nhận thấy:

Nguyên đơn và bị đơn điều thống nhất nguyên đơn mua căn nhà đất tọa lạc tại số 244 đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng với giá là 2.800.000.000 đồng và nguyên đơn đã trả cho bị đơn số tiền 2.338.000.000 đồng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn nhà và đất tọa lạc tại số 244 đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu của ông Tạ Hoàng Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H6292, tờ bản đồ số 17, thửa số 36, diện tích 439.0m^2 được UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 29/01/2008 đã bị Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng kê biên để đảm bảo thi hành án theo quyết định số 52/2010/QĐST-KDTM ngày 07/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhưng ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th, bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr1 tiến hành bán cho bà Nguyễn Thị Mỹ D là đã vi phạm pháp luật.

Mặc khác theo "Giấy mua bán nhà" lập ngày 27/9/2017 giữa ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th, bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr1 với bà Nguyễn Thị Mỹ D tuy 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 mua bán nhà", lập ngày 27/9/2017 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.

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"*. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là bị đơn chưa giao nhà và đất nên chỉ xử lý về số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 2.338.000.000 đồng, số tiền trên nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Ông Ngô Nam T là người đại diện theo ủy quyền của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng cũng thừa nhận ông là người trực tiếp nhận số tiền 2.338.030.401 đồng để thi hành án và hiện nay đã gửi số tiền 2.301.050.401 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sóc Trăng theo hợp đồng gửi tiền có kỳ hạn được ký kết ngày 24/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sóc Trăng với Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, số tiền 36.980.000 đồng còn lại Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng thu phí cưỡng chế kê biên tài sản và thẩm định, thông báo bán đấu giá. Ông Ngô Nam T không biết nguồn gốc số tiền này là của ai, chỉ biết ông Tạ Hoàng Tr nói mượn của người thân nộp để xin chuộc lại nhà đất, qua lời trình bày của bà D, ông Tạ Hoàng Tr và đại diện Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (ông Ngô Nam T) đủ căn cứ xác định số tiền mà ông Tạ Hoàng Tr nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng theo các phiếu thu số 008269 và số 007608, cùng ngày 27/9/2017 là tiền của bà D.

Xét về lỗi để bồi thường thiệt hại: Cả nguyên đơn và bị đơn đều biết căn nhà và đất nêu trên đang bị kê biên bán đấu giá nhưng vẫn tiến hành giao dịch nên cả hai đều có lỗi. Tuy nhiên các bên chưa giao nhận tài sản và ông Hoàng Tr không sử dụng số tiền bán nhà và đất vào mục đích cá nhân, tại Tòa ông Trần Duy T yêu cầu được nhận số tiền lãi gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sóc Trăng để bà D bù đắp một phần thiệt hại đối với số tiền đã trả cho ông Hoàng Tr, bà Kim Th. Xét thấy việc Hợp đồng mua bán nhà và đất không thực hiện được, phần lỗi của ông Hoàng Tr, bà Kim Th nhiều hơn, lẽ ra phải buộc ông Hoàng Tr, bà Kim Th bồi thường thiệt hại đối với số tiền đã nhận của bà D, tuy nhiên phần lớn số tiền trên đã được Cục Thi

hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng và bà D không yêu cầu bồi thường thêm thiệt hại xảy ra, nên việc yêu cầu nhận tiền lãi của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Theo công văn số 097/BIDV.ST-QLRR ngày 20/06/2019 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng thì số tiền theo hợp đồng gửi có kỳ hạn ngày 24/10/2017 tính đến ngày 20/6/2019 là 2.464.751.201 đồng (trong đó số tiền lãi là 163.700.800 đồng).

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D, tuyên bố "Giấy mua bán nhà" lập ngày 27/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th, bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr là vô hiệu; Buộc ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền là 2.338.000.000 đồng và tiền lãi gửi có kỳ hạn là 163.700.800 đồng, số tiền 2.338.000.000 đồng ông Tạ Hoàng Tr đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng đã gửi tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để giao trả toàn bộ số tiền mà ông Tạ Hoàng Tr đã nộp và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn cho bà Nguyễn Thị Mỹ D.

[5]. Kiểm sát viên đề nghị là phù hợp với nhận định của Tòa án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3, Điều 27 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 Toà án. Bị đơn ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 82.034.016 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D không phải chịu án phí.

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; 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, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

-Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Tuyên bố " Giấy mua bán nhà" lập ngày 27/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th, bà Nguyễn Kim X, bà Tạ Thu Th1, ông Tạ Kiên Tr là vô hiệu.

Buộc ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền là 2.501.700.800 đồng, do ông Tạ Hoàng Tr đã nộp số tiền 2.338.030.401 đồng (theo các phiếu thu số 008269 và số 007608, cùng ngày 27/9/2017) cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm chi trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền trên (gồm 2.338.000.000 đồng ông Tạ Hoàng Tr nộp và tiền lãi theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tính đến ngày 20/6/2019 là 163.700.800 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 24/10/2017 cho đến khi Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng tất toán xong hợp đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Tạ Hoàng Tr, bà Lê Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 82.034.016 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.536.300 đồng theo biên lai thu số 0001984 ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSNDTP Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Trúc Phương