

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày 08/5/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy H

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lục Văn Văn

Bà Vũ Thị Hòa

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nhâm Đình Mạnh – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Hiệp– Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2019/TLST-DS ngày 02/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐST-DS ngày 25/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2020/QĐST-DS ngày 08/4/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T;

Cùng địa chỉ: SN 034, phố S, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T;

Địa chỉ: SN 179, đường H, thành phố L, tỉnh Lào Cai

(*Theo văn bản ủy quyền 18/11/2019*)

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thiên H;

Địa chỉ: SN 044, đường T, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai

(*Theo văn bản ủy quyền ngày 19/11/2019*)- có mặt

Bị đơn: Bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ;

Nơi ĐKKHKT: SN 032, phố S, tổ 5, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Nơi ở hiện nay: SN 069, đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai- có mặt

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thiên Hương trình bày:

Ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ, nên ngày 06/8/2018 hai bên thỏa thuận và ký kết hợp đồng mua, bán nhà viết tay với nhau. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01339/QSD Đ/TX2004, do UBND thị xã Lào Cai, cấp ngày 26/7/2004 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ với diện tích 80m², tại tờ bản đồ C4, thửa số 58 và tài sản trên đất là 01 nhà xây 03 tầng, kết cấu: bê tông cốt thép. Địa chỉ tại SN 032, phố Sơn Tùng, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai với giá 8.200.000.000đ (*Tám tỷ hai trăm triệu đồng*).

Tại điều 2 của hợp đồng mua, bán nhà hai bên thỏa thuận: Bên A đặt cọc cho bên B: 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) sau khi ký hợp đồng; Thời gian giao, nhận nhà: vào 08h00 ngày 22/02/2019. Giấy tờ giao nhận kèm theo: bên B giao cho bên A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và cùng đến phòng công chứng hoàn thành hợp đồng mua, bán theo quy định.

Sau khi ký hợp đồng ông S, bà T đã đặt cọc cho bà H và ông Đ số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và ngày 11/9/2018 gia đình ông S, bà T đã trả cho bà H, ông Đ số tiền 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*) qua tài khoản số 105868932478 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, người thụ hưởng là ông Trần Văn Đ và trả thêm riêng cho ông Trần Văn Đ số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) vào ngày 04/6/2018, tuy nhiên số tiền này nằm ngoài giá trị mua nhà 8.200.000.000đ (*Tám tỷ hai trăm triệu đồng*), mục đích là để chi phí cho việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Tổng số tiền ông S, bà T trả cho bà H, ông Đ là 3.350.000.000đ (*Ba tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*), bà H, ông Đ đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ, để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất qua công chứng theo quy định.

Đến thời hạn giao nhà và đất ngày 22/02/2019 do ông S, bà T không có khả năng mua nhà, đất theo hợp đồng hai bên đã ký kết ngày 06/8/2018 nên đã trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông Đ, không nhận bàn giao nhà, đất và đã nhiều lần yêu cầu bà H, ông Đ trả lại số tiền 3.150.000.000đ (*Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng bà H và ông Đ không trả. Nay, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua, bán nhà ngày 06/8/2018 giữa bên nguyên đơn và bên bị đơn vô hiệu, vì lý do hợp đồng chưa công chứng hoặc chứng thực; bên nguyên đơn chưa nhận nhà và đất; chưa thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015. Buộc bị đơn bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*).

Đối với số tiền 150. 000.000đ(*Một trăm năm mươi triệu đồng*) tại phiên tòa bên nguyên đơn xin rút và không đề nghị Tòa án giải quyết.

Đối với số tiền đặt cọc 200.000.000đ(*Hai trăm triệu đồng*): Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà. Tại Điều 4 có ghi: "... Trường hợp bên A tự ý hủy hợp đồng thì bên B được toàn quyền sử dụng số tiền đặt cọc...". Do đó, ông S, bà T đã tự ý đơn phương hủy hợp đồng mua bán nhà nên nguyên đơn không đề nghị Tòa án giải quyết đối với số tiền 200.000.000đ(*Hai trăm triệu đồng*).

Bị đơn bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ trình bày: Bà H và ông Đ thừa nhận ngày 06/8/2018 có ký kết hợp đồng mua bán nhà với ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T, hợp đồng chưa qua công chứng, chứng thực. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01339/QSD Đ/TX2004, do UBND thị xã Lào Cai, cấp ngày 26/7/2004 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ, với diện tích 80m2, tại tờ bản đồ C4, thửa số 58 và tài sản trên đất là 01 nhà xây 03 tầng, kết cấu: bê tông cốt thép. Địa chỉ thửa đất tại SN 032, phố Sơn Tùng, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai với giá 8.200.000.000đ(*Tám tỷ hai trăm triệu đồng*) như người đại diện theo ủy quyền của bên nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, hợp đồng mua, bán nhà được hai bên ký kết dựa trên cơ sở tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và không vi phạm Đ đức, nội dung và hình thức của hợp đồng cũng như các điều khoản hai bên thỏa thuận có giá trị pháp lý. Do vậy, bên nào vi phạm thì phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định. Sau khi ký hợp đồng bên nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc là 200.000.000đ(*Hai trăm triệu đồng*), bên bị đơn đã nghiêm chỉnh thực hiện nghĩa vụ của bên bán theo hợp đồng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn, để hai bên qua công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định và bên bị đơn thừa nhận ngày 11/9/2018 ông Trần Ngọc S đã thanh toán số tiền 3.000.000.000đ(*Ba tỷ đồng*) qua tài khoản số 105868932478 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, người thụ hưởng là ông Trần Văn Đ.

Về số tiền 150.000.000đ(*Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo giấy nhận tiền ngày 04/8/2018 tại phiên tòa bên nguyên đơn xin rút, bên bị đơn nhất trí và không có ý kiến gì.

Đối với khoản tiền đặt cọc 200.000.000đ(*Hai trăm triệu đồng*) nguyên đơn không đề nghị Tòa án giải quyết, nên bị đơn không có ý kiến gì.

Nay, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2018 vô hiệu, bị đơn ông Đ và bà H không nhất trí, vì lỗi thuộc về ông S, bà T nên ông Đ và bà H đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2018 giữa bên bị đơn với vợ, chồng ông S, bà T theo quy định của pháp luật, yêu cầu ông S và bà T phải trả tiếp số tiền 05(năm) tỷ đồng.

Về số tiền 3.000.000.000đ(*Ba tỷ đồng*) bên nguyên đơn yêu cầu bên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại, các bị đơn không nhất trí và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật

của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo các quy định của pháp luật, đảm bảo đúng trình tự luật định; không vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; Viện kiểm sát nghiên cứu hồ sơ đảm bảo đúng pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào các Điều 117,119,122 ,129, 130, 407, 501, 502 của Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T.

Tuyên bố hợp đồng mua, bán nhà giữa ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị T và bà Trần Thị Thu H, ông Trần Văn Đ xác lập ngày 06/8/2018 vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T số tiền 3.000.000.000đ(*Ba tỷ đồng*).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền đã rút là 150.000.000đ(*Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí: Buộc bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; Tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Qua phần tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 22/11/2019 ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai tuyên bố Hợp đồng mua, bán nhà ngày 06/8/2018 giữa ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị T và bà Trần Thị Thu H, ông Trần Văn Đ vô hiệu; Buộc bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T số tiền 3.150.000.000đ(*Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*); địa chỉ tại SN 032, phố Sơn Tùng, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định mối quan hệ pháp luật, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai giải quyết là tranh chấp “ *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai tuyên bố Hợp đồng mua, bán nhà ngày 06/8/2018 giữa ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị T và bà Trần Thị Thu H, ông Trần Văn Đ vô hiệu; Buộc bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ

trả lại cho ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T số tiền 3.150.000.000đ(*Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T: Ngày 06/8/2018 nguyên đơn và bị đơn thừa nhận đã ký kết hợp đồng mua, bán nhà, nhưng hợp đồng chưa qua công chứng. Tại Điều 1 của hợp đồng hai bên thỏa thuận: Bên B bán cho bên A toàn bộ ngôi nhà bao gồm cả các thiết bị lắp cùng ngôi nhà, không bao gồm các các dụng cụ thiết yếu. Nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01339/QSĐĐ/TX2004; Q7- 140 do UBND thị xã Lào Cai cấp ngày 26/7/2004, số tờ bản đồ C4, thửa số 58, diện tích 80m² từ hộ bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ cho ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T, với giá trị mua, bán là 8.200.000.000đ(*Tám tỷ hai trăm triệu đồng*). Địa chỉ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tờ 29, phường Cốc Lếu, thị xã Lào Cai, tỉnh Lào Cai(nay là SN 032, phố Sơn Tùng, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai).

Về hình thức của hợp đồng, hai bên ký kết với tiêu đề là “ Hợp đồng mua, bán nhà” nhưng xét về bản chất của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi hai bên ký hợp đồng, bên nguyên đơn đã đặt cọc cho bên bị đơn số tiền 200.000.000đ(*Hai trăm triệu đồng*) và ngày 11/9/2018 bên nguyên đơn đã trả tiếp cho bên bị đơn số tiền 3.000.000.000đ(*Ba tỷ đồng*) qua tài khoản số 105868932478 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, người thụ hưởng là ông Trần Văn Đ và bên bị đơn đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01339/QSĐĐ/TX2004, do UBND thị xã Lào Cai cấp ngày 26/7/2004 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ, để hai bên đến công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định, nhưng do phía nguyên đơn khó khăn về tài chính, không vay được tiền ngân hàng, nên không có nhu cầu mua nhà, đất theo hợp đồng mua bán ngày 06/8/2018. Ngày 22/02/2019 (ngày nhận nhà, đất theo hợp đồng) bên nguyên đơn đã không nhận nhà, đất và tự nguyện trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bị đơn và yêu cầu bên bị đơn trả lại số tiền 3.150.000.000đ(*Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*).

Xét về hiệu lực của hợp đồng: Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*” và tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự quy định:“ *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng , chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...*”. Như vậy, đối chiếu với quy định của pháp luật hợp đồng mua, bán nhà ngày 06/8/2018 giữa bên nguyên đơn và bên bị đơn đã không tuân thủ về hình thức quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015, bên bị đơn chưa thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong

giao dịch, nên Tòa án cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng mua, bán nhà ngày 06/8/2018 vô hiệu là phù hợp.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*” ; “ *Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Như vậy, sau khi ký hợp đồng bên nguyên đơn đã trả cho bên bị đơn số tiền 3.000.000.000đ(Ba tỷ đồng) nên cần buộc bên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho bên nguyên đơn số tiền 3.000.000.000đ(Ba tỷ đồng) là phù hợp.

Đối với tài sản là nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01339/QSD Đ/TX2004, do UBND thị xã Lào Cai cấp ngày 26/7/2004 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ vẫn thuộc quyền sở hữu của bên bị đơn, nên Tòa án không yêu cầu bên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại nhà và đất cho bên bị đơn là phù hợp.

Đối với số tiền 150.000.000đ(Một trăm năm mươi triệu đồng): Tại phiên tòa bên nguyên đơn đã rút và bị đơn bà H, ông Đ đồng ý. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút đối với số tiền 150.000.000đ(Một trăm năm mươi triệu đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Đối với số tiền đặt cọc 200.000.000đ(Hai trăm triệu đồng): Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà. Tại Điều 4 có ghi: “... Trường hợp bên A tự ý hủy hợp đồng thì bên B được toàn quyền sử dụng số tiền đặt cọc...” . Nguyên đơn ông S, bà T không đề nghị Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đối với yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 06/8/2018 có hiệu lực và yêu cầu ông S và bà T phải trả tiếp số tiền 05(năm) tỷ đồng. Vấn đề này, Tòa án xét thấy, theo quy định tại Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiến cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”, Tuy nhiên, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiến cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 06/3/2020 bị đơn bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ mới đưa ra yêu cầu. Vì vậy, yêu cầu của bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ không được Tòa án chấp nhận giải quyết.

[5] Đối với ý kiến của bị đơn bà Trần Thị Thu H đề nghị Tòa án đưa Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển- Chi nhánh Lào Cai vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tòa án xét thấy: Ngày 06/8/2018 hai bên ký kết hợp đồng mua, bán nhà. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do bên nguyên đơn không có khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 22/02/2019, bên nguyên đơn đã không nhận bàn giao nhà, đất và đã tự nguyện trả lại cho bên bị đơn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Vì vậy, tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bên bị đơn. Ngày 01/3/2019 bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 58, tờ bản đồ C4, diện tích 80m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01339/QSD Đ/TX2004, do UBND thị xã Lào Cai cấp ngày 26/7/2004 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển- Chi nhánh Lào Cai để đảm bảo cho khoản vay 3.900.000.000đ(*Ba tỷ chín trăm triệu đồng*). Do vậy, giao dịch giữa bị đơn bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển- Chi nhánh Lào Cai là giao dịch dân sự độc lập không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án không triệu tập Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển- Chi nhánh Lào Cai tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan trong vụ án là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T: Tuyên bố hợp đồng mua, bán nhà giữa ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị T và bà Trần Thị Thu H, ông Trần Văn Đ xác lập ngày 06/8/2018 vô hiệu. Buộc Bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T số tiền 3.000.000.000đ(*Ba tỷ đồng*).

Đình chỉ xét xử đối với số tiền 150.000.000đ(*Một trăm năm mươi triệu đồng*) bên nguyên đơn đã rút tại phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lý trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 129; khoản 2, khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị T và bà Trần Thị Thu H, ông Trần Văn Đ xác lập ngày 06/8/2018 vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T số tiền 3.000.000.000đ(*Ba tỷ đồng*).

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các

khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Buộc bà Trần Thị Thu H và ông Trần Văn Đ phải chịu 92.300.000đ (*Chín mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc S và bà Hoàng Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006458 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai.

- Quyền kháng cáo: Các nguyên đơn, các bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, 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:

- TAND tỉnh(1);
- VKSNDTP(2);
- Các đương sự(2);
- THADSTP(1);
- Lưu HSVA(1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Hằng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy H

