

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST

Ngày 29-3-2023

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu;
giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu;
yêu cầu tháo dỡ tài sản, khôi phục
nguyên trạng tài sản; yêu cầu trả tiền
cơi nới và trả lãi đối với số tiền
chuyển nhượng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Hiệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nông Ngọc Nam.
- Ông Lương Mạnh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Nam Toàn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Lâm Văn Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu tháo dỡ tài sản, khôi phục nguyên trạng tài sản, yêu cầu trả tiền cơi nới và trả lãi đối với số tiền chuyển nhượng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà La Thị H ường, sinh năm 1975. Có mặt.
- Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1968. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình M là bà La Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (theo Giấy ủy quyền ngày 30/12/2022). Có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1962. Địa chỉ: thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Duy K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 588, đường T, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo Giấy ủy quyền ngày 14/02/2022 và ngày 09/3/2023). Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn C. Chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh huyện B. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Anh Hà Văn Đ. sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

4. Chị Nông Thị H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

5. Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

8. Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

9. Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

10. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

11. Bà Phạm Thanh N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1949. Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

13. Ông Mã Văn C, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

14. Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

15. Bà Phạm Thị T. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

16. Bà Nông Thị B, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

17. Ông Nông Minh S. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

18. Anh Hoàng Văn Đ, sinh năm 1995. Địa chỉ: Thôn Nà Đồng, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

19. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

20. Ông Triệu Văn K. Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

21. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

22. Anh Lương Văn K, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn Nam Tiến, xã Hồng Thái, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

23. Anh Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

24. Chị Ngô Thị Y, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà La Thị H và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình M trình bày:

Vợ chồng bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M có một thửa đất tại Thôn K, xã T, huyện B. Trên đất có một nhà xây và bên cạnh là nhà cấp IV, có công trình phụ được xây dựng vào năm 2013. Ngày 26/02/2020, vợ chồng ông Nguyễn Đình M và bà La Thị H có thỏa thuận bằng giấy viết tay không có công chứng về việc bán diện tích đất khoảng 125m², trên đất có nhà cấp IV lợp bằng mái proxy mằng, có cổng và công trình phụ thuộc một phần thửa đất số 186, tờ bản đồ số 36 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B ngày 05/12/2011 cho bà Phạm Thị S. Giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. Ngày 26/02/2020 bà Phạm Thị S trả trước cho vợ chồng ông Mười và bà Hương 250.000.000 đồng; ngày 01/9/2020, bà Phạm Thị S trả tiếp

20.000.000 đồng; tổng số tiền bà Phạm Thị S đã trả cho bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M là 270.000.000 đồng và có viết giấy biên nhận tiền ghi rõ “Số tiền chị Sen còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán vào cuối tháng 10 âm lịch năm 2020 và sẽ làm giấy tờ chuyển nhượng đất”. Sau đó do bà Phạm Thị S nói không có chỗ ở nên đã xin vào nhà sinh sống và tự ý sửa chữa coi nói. Đến nay bà Phạm Thị S vẫn không trả số tiền còn lại là 100.000.000 đồng nên đã phát sinh mâu thuẫn. Vì vậy, bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo giấy tờ viết tay đề ngày 26/02/2020, 01/9/2020 được ký kết giữa bà La Thị H, ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị S.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo biên bản viết tay đề ngày 26/02/2020, 01/9/2020 được ký kết giữa bà La Thị H, ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị S:

+ Yêu cầu bà Phạm Thị S trả lại nhà và đất tọa lạc tại Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (Theo biên bản đề ngày 26/02/2020, 01/9/2020) cho bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Bà Phạm Thị S không được tiếp tục lưu cư tại nhà và đất sau khi bản án, quyết định có hiệu lực.

+ Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M trả lại số tiền đã nhận của bà Phạm Thị S là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Phạm Thị S và không trả lãi đối với số tiền này.

+ Yêu cầu Phạm Thị S tháo dỡ mái tôn, hoành kèo nhà chính đã làm năm 2020 và làm lại mái proximãng và làm hoành bằng gỗ lý như hiện trạng năm 2013. Còn các công trình xây dựng coi nói còn lại bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M đồng ý hỗ trợ giá trị là 20.000.000 đồng. (Theo biên bản thẩm định, định giá ngày 09/12/2022).

Tại phiên tòa và theo biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2023 trình bày: Do bà Phạm Thị S yêu cầu tiền coi nói, sửa chữa nhà quá cao nên bà La Thị H đồng ý trả cho bà Phạm Thị S số tiền coi nói là 20.000.000 đồng + số tiền tài sản cũ mà bà Phạm Thị S tự ý tháo dỡ, bán cho người khác; bà Hường không còn yêu cầu tháo dỡ mái tôn, hoành kèo nhà chính đã làm năm 2020 và làm lại mái proximãng, làm hoành bằng gỗ lý như hiện trạng năm 2013. Còn tài liệu cung cấp cho Tòa án chỉ có bản kê do bà Hường tự đưa ra giá trị tài sản cũ mà bà Phạm Thị S tự ý tháo dỡ, bán cho người khác số tiền 23.997.000 đồng; khấu hao còn khoảng 20.000.000 đồng.

Theo biên bản lấy lời khai của bị đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị S trình bày:

Trước đây, bà Phạm Thị S sinh sống tại nhà đất hai gian ở thôn Lân Kinh, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay, nhà vẫn còn sử dụng bình thường. Khi

nào làm nương thì bà Phạm Thị S vẫn về ở.

Ngày 26/02/2020, bà Phạm Thị S và bà La Thị H, ông Nguyễn Đình M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bằng giấy tờ viết tay chưa có công chứng với diện tích đất khoảng 125m² giá trị 370.000.000 đồng; bà Phạm Thị S đã trả trước 250.000.000 đồng. Địa chỉ một phần thửa đất thuộc Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có bể nước, nhà vệ sinh, phòng tắm, cây chanh (hiện nay không còn do bà Phạm Thị S đã phá làm bếp). Bà La Thị H làm giấy tờ và có ông Nguyễn Thanh Q là người cùng xóm là người làm chứng cùng ký vào biên bản giao nhận tiền. Đến ngày 01/9/2020 âm lịch, bà Phạm Thị S giao tiếp 20.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đình M, có làm giấy giao nhận tiền. Tổng số tiền mà bà Phạm Thị S giao cho bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M là 270.000.000 đồng. Còn lại số tiền 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận là làm xong giấy tờ chuyển nhượng sang tên cho bà Sen thì bà Sen sẽ giao hết số tiền còn lại.

Thời điểm mua bán đất bà Phạm Thị S cho rằng không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà La Thị H đã được thế chấp tại Ngân hàng. Đến khoảng tháng 6/2020 bà Phạm Thị S muốn làm giấy tờ chuyển nhượng nên đã hỏi ông Nguyễn Đình M và được ông Nguyễn Đình M cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng.

Sau khi mua nhà xong, khoảng tháng 5/2020 bà Phạm Thị S bắt đầu sửa sang nhà cửa. Việc sửa sang nhà cửa bà Phạm Thị S không báo cho bà Hoàng nhưng do cạnh sát nhà nhau bà Hoàng, ông Mười có biết. Họ không ngăn cản gì. Cụ thể: Bà Phạm Thị S xây hai đầu hồi ngôi nhà cao thêm 70cm, thay tấm lợp pơ rô xi măng bằng tấm tôn đỏ diện tích khoảng 40m², xây thêm 1 phòng ngủ, làm trần xốp 02 phòng ngủ, lát gạch hoa màu trắng khoảng 11m, xây 5 bậc thang xuống nhà vệ sinh, xây 3 bậc thang xuống bếp, xây gần 10 bậc thang xuống chuồng lợn, xây đổ bê tông bếp, đổ bê tông chuồng lợn; bức tường ngăn cách giữa nhà bà Sen và bà Hoàng thì được xây cao thêm khoảng 2-3m; sơn lại nhà 14.500.000 đồng. Tổng số tiền mà bà Phạm Thị S coi nói, sửa nhà, bếp, chuồng lợn (nói chung là tiền sửa nhà) là 130.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị S không nhất trí bà Hoàng, ông Mười yêu cầu hủy giấy thỏa thuận và trả cho bà Phạm Thị S 270.000.000 đồng. Mà bà Phạm Thị S yêu cầu bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M trả 500.000.000 đồng thì bà Phạm Thị S sẽ trả lại nhà, cụ thể là 270.000.000 đồng là tiền đã đưa cho bà Hoàng để mua đất và nhà; 130.000.000 đồng tiền sửa nhà; 100.000.000 đồng là tiền lãi Ngân hàng với số tiền 270.000.000 đồng mà bà đã vay Ngân hàng để mua nhà với bà Hoàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Duy Khương và bị đơn bà Phạm Thị S trình bày: Không nhất trí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu với lý do hợp đồng các bên đã thực hiện

xong 2/3 nghĩa vụ nên có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bên nguyên đơn muốn lấy lại nhà và đất thì phải trả số tiền cho bị đơn là 630.000.000 đồng, cụ thể: Số tiền 270.000.000 đồng đã chuyển trước cho nguyên đơn theo 02 giấy nhận tiền; tiền sửa chữa coi nói 140.000.000 đồng; tiền lãi Ngân hàng đối với số tiền 270.000.000 đồng đã chuyển cho nguyên đơn, do đây là số tiền bà Phạm Thị S vay Ngân hàng, anh em họ hàng để mua nhà tính từ 15/3/2020 đến tháng 3/2022 là 70.000.000 đồng; tiền bồi thường danh dự nhân phẩm 50.000.000 đồng; tiền ảnh hưởng sức khỏe sa sút kinh tế 30.000.000 đồng; tiền vệ sinh khi bà La Thị H vấy bẩn vào nhà bà Phạm Thị S 30.000.000 đồng; tiền thuốc men vào bệnh viện điều trị 20.000.000 đồng; tiền đi lại để tham gia trong quá trình giải quyết vụ án 20.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh huyện B có công văn số 241/NHNo.BG-CV ngày 17/11/2022 và 289/CV-NHNo.BG ngày 19/12/2022 về việc cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án cho biết: Ngày 30/01/2018 ông Nguyễn Đình M và bà La Thị H thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/2018/HĐTC qua các lần vay theo các Hợp đồng tín dụng số 8410-LAVL201800264 ngày 31/01/2018 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 06/3/2019; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-201900362 ngày 07/3/2019 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 16/3/2020; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-202000415 ngày 17/3/2020 vay với số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 29/3/2021; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-202100542 ngày 30/3/2021 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 21/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-202102492 ngày 21/12/2021 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 21/12/2022 và các giấy tờ để thực hiện trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Ngân hàng có ý kiến trong thời gian thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng không được phép chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người làm chứng anh Nguyễn Thanh Q trình bày:

Ngày 26/02/2020, anh Nguyễn Thanh Q đang ở nhà tại Thôn K, xã T, huyện B thì chị La Thị H xuống nhà nhờ lên nhà làm người làm chứng cho việc giao tiền giữa bà Phạm Thị S và bà La Thị H. Tại nhà bà La Thị H có mặt bà La Thị H ường, ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị S và vợ anh Quang là Ngô Thị Yên, sinh năm 1981, có địa chỉ Thôn K, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Khi lên biên bản đã được viết xong nội dung, người viết là ai anh không biết. Tại đây trước khi giao tiền, chị La Thị H nói số tiền chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, bà S đưa trước 250.000.000 đồng, đất này đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nào bà Sen chuyển đủ số tiền còn thiếu thì sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng,

bà Sen không có ý kiến gì và bà Phạm Thị S đã giao trực tiếp số tiền là 250.000.000 đồng, các bên ký giấy nhận tiền và anh Quang ký làm chứng. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Nguyễn Thanh Q không nhớ rõ việc viết giấy giao nhận đó vào buổi trưa hay buổi chiều. Anh Nguyễn Thanh Q công nhận giấy nhận tiền lưu trong hồ sơ vụ án là giấy nhận tiền anh được ký ngày 26/02/2020.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người làm chứng chị Ngô Thị Ytrình bày: Chị không nhớ rõ ngày tháng mà chị La Thị H và bà Phạm Thị S thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị chỉ nhớ ngày hôm đó chị La Thị H có nhờ chị sang nhà để nấu cơm ăn. Trong thời gian chị ở bếp nấu nướng, dọn dẹp thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Thị H và bà Phạm Thị S ở trên phòng khách diễn ra như thế nào chị không được biết, không được chứng kiến.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu triệu tập của bị đơn; những người làm chứng ông Nguyễn Xuân T, bà Hoàng Thị T, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn C, ông Ngô Xuân B, bà Nông Thị B, ông Nông Minh S, ông Triệu Văn K, anh Nguyễn Văn Q, anh Lương Văn K trình bày: Các ông bà đều là hàng xóm của bà La Thị H và bà Phạm Thị S. Năm 2020, mọi người được biết, được mời đến ăn cơm vào nhà mới của bà Phạm Thị S mua lại với bà La Thị H ường. Trong quá trình sử dụng thì thấy bà Phạm Thị S có coi nơi công trình xây dựng trong nhà. Còn việc chuyển nhượng như thế nào thì không được chứng kiến.

Tại phiên tòa có mặt những người làm chứng ông Nguyễn Xuân T, bà Hoàng Thị T, ông Hoàng Văn T, ông Nông Minh S, anh Lương Văn K, anh Hà Văn Đ vẫn giữ nguyên lời khai như trên.

Người làm chứng ông Ngô Xuân Bình có đơn từ chối không tham gia với tư cách là người làm chứng, do ông không biết gì, không liên quan gì trong vụ án này.

Còn những người làm chứng anh Hoàng Văn T1, anh Nguyễn Văn T, bà Phạm Thanh N, anh Hà Văn Đ, anh Hoàng Văn Đ, ông Nguyễn Văn Y, chị Nông Thị H, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H, bà Hoàng Thị D, bà Phạm Thị T có gửi bản tự khai theo mẫu có sẵn (không phải Tòa án cung cấp mẫu) qua đường bưu chính do bà Phạm Thị S cung cấp. Tòa án đã triệu tập họp lệ những người trên và triệu tập thêm ông Hoàng Văn A, ông Mã Văn C theo yêu cầu của bị đơn nhưng không có bản tự khai, không có mặt để trình bày ý kiến. Tòa án tiến hành xác minh những người trên thì có anh Hoàng Văn T1 không có mặt tại địa phương, đi xuất cảnh sang nước Lào, mỗi lần đi khoảng 02 tháng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 09/12/2022, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định như sau: Diện tích đất mà bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S thực tế có diện tích 145,8 m², thuộc một phần thửa số 186, tờ bản đồ 36 bản đồ địa chính xã Tân Văn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH 00025, sổ bìa BE 318033 do Ủy ban nhân dân huyện B

cấp ngày 05/12/2011, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV và các công trình phụ khác có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp quốc lộ 1B;
- Phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Đình M (phần còn lại của thửa số 186);
- Phía Tây Nam giáp đất bờ ruộng (thửa số 105);
- Phía Tây Bắc giáp đất bờ ruộng (thửa số 105) và giáp đất ông Lâm Văn Hạnh (thửa số 145).

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận diện tích đất và nhà chuyển nhượng theo đúng diện tích Tòa án thẩm định.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 257.311.483 đồng; trong đó giá trị tài sản coi nói năm 2020 là 89.918.160 đồng.

Qua tham khảo giá thị trường, Hội đồng định giá xác định tại thời điểm định giá khu vực lân cận có tài sản tranh chấp chưa có giao dịch nào mua, bán tài sản đất thành công. Do vậy, không có căn cứ tính theo giá thị trường.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn có công văn 346/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 20 tháng 12 năm 2022 trả lời về việc thu thập tài liệu chứng cứ: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 186, tờ bản đồ 36 tại Thôn K, xã T, huyện B số phát hành GCN BE 318003, số vào sổ cấp GCN CH 00025 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/12/2011 hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vào năm 2018, giữa bà La Thị H ường, ông Hoàng Đình Mười và ngân hàng Agribank lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/2018/HĐTC ngày 30/01/2018, cam kết tài sản ngày 30/01/2018 đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Đã được đăng ký thế chấp ngày 31/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B đối với thửa đất trên đến nay chưa được xóa thế chấp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 200, 228, 229, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 131, 320, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể:

+ Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo giấy tờ viết tay đề ngày 26/02/2020, 01/9/2020 được ký kết giữa bà Hương, ông Mười và bà Sen là vô hiệu.

+ Bà Sen trả lại nhà và đất cho bà H, ông M.

+ Bà Hương, ông Mười trả lại số tiền đã nhận của bà Sen là 270.000.000đ. Không phải trả lãi cho bà Sen đối với số tiền 270.000.000đ đã nhận.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Hương, ông Mười về việc bà Sen phải tháo dỡ mái tôn, hoành kèo nhà chính đã làm năm 2020 và làm lại mái proximãng và làm hoành bằng gỗ lý như hiện trạng năm 2013.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị S: Buộc bà Hương và ông Mười có nghĩa vụ thanh toán cho bà Sen số tiền coi nói, sửa chữa nhà là 59.945.400 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Sen về việc bà Hương, ông Mười phải trả số tiền còn lại là 70.054.600 đồng trong tổng số tiền chi phí coi nói theo yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Sen về việc yêu cầu bà Hương, ông Mười trả 70.000.000đ tiền lãi Ngân hàng đối với số tiền 270.000.000 đồng.

5. Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu tháo tài sản, khôi phục nguyên trạng tài sản. Bị đơn phản tố yêu cầu bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M trả tiền coi nói, trả tiền lãi đối với số tiền chuyển nhượng. Do vậy, xác định vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu tháo tài sản, khôi phục nguyên trạng tài sản; yêu cầu trả tiền coi nói và trả lãi đối với số tiền chuyển nhượng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Mặt khác, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết tại huyện B; bất động sản tại huyện B. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh huyện B đã có đơn xin xét xử vắng mặt; vắng mặt những người làm chứng ông Hoàng Văn C, bà Nông Thị B, chị Ngô Thị Y, anh Hoàng Văn Đ, chị Nông Thị H, ông Nguyễn

Đình T, bà Hoàng Thị D, bà Phạm Thanh N, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Y, anh Nguyễn Văn T, ông Mã Văn C, ông Triệu Văn K có đơn xin xét xử vắng mặt; còn những người làm chứng ông Hoàng Văn A, anh Nguyễn Văn Q trong quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu triệu tập của bị đơn Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, còn anh Hoàng Văn T1 không có mặt tại địa phương, đi lao động nước ngoài. Người làm chứng Ngô Xuân B có đơn từ chối tham gia làm chứng. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp: Ngày 26/02/2020, nguyên đơn bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M là vợ chồng hợp pháp chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với diện tích 145,8m² tại thửa 186, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE318033 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 05/12/2011 được cấp cho hai đương sự, trên đất có tài sản là nhà cấp IV và công trình phụ cho bà Phạm Thị S; khi chuyển nhượng hai bên có giấy tờ viết tay, có người làm chứng, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền; giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng; bị đơn bà Phạm Thị S đã trả cho bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M 270.000.000 đồng được chia làm hai lần (lần 1 trả vào ngày 26/02/2020 là 250.000.000 đồng, lần 2 trả vào ngày 01/9/2020 là 20.000.000 đồng). Đến khoảng tháng 5/2020, bị đơn vào ở, đã tự coi nói cải tạo lại ngôi nhà chính, bếp, chuồng lợn, hiên nhà đằng trước, cổng, xây nâng cao tường; bà Phạm Thị S sinh sống từ đó cho đến nay.

[5] Về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Thị H ường, ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị S: Hai bên có viết 01 giấy tờ viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, văn bản các bên ký kết thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Việc các bên chưa công chứng, chứng thực hợp đồng là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng; Thực tế các đương sự đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nhưng do thửa đất trên đã được lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/2018/HĐTC ngày 30/01/2018, cam kết tài sản ngày 30/01/2018 đối với quyền sử dụng đất thửa số 186, tờ bản đồ 36, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE318033 và tài sản trên đất để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng qua các lần vay theo các Hợp đồng tín dụng số 8410-LAVL201800264 ngày 31/01/2018 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 06/3/2019; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-201900362 ngày 07/3/2019 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 16/3/2020; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-202000415 ngày 17/3/2020 vay với số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 29/3/2021; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-202100542 ngày 30/3/2021 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 21/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 8410-LAV-202102492

ngày 21/12/2021 vay với số tiền 650.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, đã trả hết khoản vay vào ngày 21/12/2022. Ngoài ra, tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B đã được đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất thửa số 186, tờ bản đồ 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE318033 cấp cho bà La Thị H, ông Nguyễn Đình M vào ngày 31/01/2018, cho đến nay chưa được xóa thế chấp. Khi chuyển nhượng, bà La Thị H không thông báo cho Ngân hàng được biết và Ngân hàng cũng không có công văn, ý kiến cho phép thửa đất trên được mua bán, chuyển nhượng theo mục 3.2.6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/2018/HĐTC ngày 30/01/2018 thì *“Trong thời gian hợp đồng này có hiệu lực, Bên B không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản”*. Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho. Như vậy, trong thời gian quyền sử dụng đất của bà La Thị H ường, ông Nguyễn Đình M đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà Hường, ông Mười vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S là vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự và Hợp đồng thế chấp tài sản trên. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2020, 01/9/2020 giữa bà La Thị H ường, ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị S đã vi phạm điều cấm của pháp luật ngay từ thời điểm xác lập. Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch giữa bà Hường, ông Mười và bà Sen là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định) nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo giấy tờ viết tay đề ngày 26/02/2020, 01/9/2020 được ký kết giữa bà La Thị H, ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị S vô hiệu.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bị tuyên bố vô hiệu như đã phân tích tại mục [5] nên Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M biết mình khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng là trái với quy định của pháp luật; còn phía bên bị đơn dù biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại ngân hàng mà vẫn cố tình mua cũng là trái với quy định pháp luật (*theo lời khai của người làm chứng anh Nguyễn Thanh Q thì cho biết tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng được chứng kiến bà La Thị H có nói cho bà Phạm Thị S biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được thế chấp tại Ngân hàng*). Vì vậy, Tòa án xác định cả hai bên đều có 1/2 lỗi. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: *“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 giao dịch được 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả... 4. Bên có lỗi gây thiệt*

hại thì phải bồi thường”. Theo biên bản định giá tài sản tổng giá trị là 257.311.483 đồng. Tuy nhiên, hai bên đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng thời điểm đó là 370.000.000 đồng; bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M nhất trí trả lại số tiền 270.000.000 đồng đã nhận, bà Phạm Thị S cũng yêu cầu được trả lại số tiền 270.000.000 đồng đã chuyển nhượng. Vì vậy, Hội đồng xét xử tôn trọng giá chuyển nhượng thực tế của các đương sự. Do đó, bà Phạm Thị S có trách nhiệm trả lại đất và toàn bộ tài sản trên đất theo biên bản thẩm định ngày 09/12/2022; còn ông Nguyễn Đình M và bà La Thị H liên đới có trách nhiệm trả lại số tiền 270.000.000 đồng cho bà Phạm Thị S.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn bà Phạm Thị S có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả tổng số tiền các khoản tiền lãi đối với khoản tiền gốc đã trả 270.000.000 đồng là 100.000.000 đồng. Chi phí coi nói ngôi nhà là 130.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn thay đổi tăng mức yêu cầu, phát sinh các quan hệ khác với tổng số tiền là 630.000.000 đồng, cụ thể: Số tiền 270.000.000 đồng (như mục [6]); tiền sửa chữa coi nói 140.000.000 đồng; tiền lãi Ngân hàng đối với số tiền 270.000.000 đồng mà bà Phạm Thị S vay Ngân hàng, anh em họ hàng để mua nhà tính từ 15/3/2020 đến tháng 3/2022 là 70.000.000 đồng; tiền bồi thường danh dự nhân phẩm 50.000.000 đồng; tiền ảnh hưởng sức khỏe sa sút kinh tế 30.000.000 đồng; tiền vệ sinh khi bà La Thị H vấy bẩn vào nhà bà Phạm Thị S 30.000.000 đồng; tiền thuốc men vào bệnh viện điều trị 20.000.000 đồng; tiền đi lại để tham gia trong quá trình giải quyết vụ án 20.000.000 đồng. Nhận thấy số tiền 270.000.000 đồng là nằm trong quan hệ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không phải là yêu cầu phản tố đã được giải quyết tại mục [6]. Đối với việc giảm số tiền trả lãi so với ban đầu là 30.000.000 đồng, là số tiền lãi được tính từ số tiền 270.000.000 đồng, việc thay đổi số tiền do quá trình tính toán của bị đơn nên vẫn được xem xét.

[8] Đối với các yêu cầu của bị đơn bổ sung tại phiên tòa gồm số tiền bồi thường danh dự nhân phẩm 50.000.000 đồng; tiền ảnh hưởng sức khỏe sa sút kinh tế 30.000.000 đồng; tiền vệ sinh khi bà La Thị H vấy bẩn vào nhà bà Phạm Thị S 30.000.000 đồng; tiền thuốc men vào viện điều trị 20.000.000 đồng; tiền đi lại để tham gia trong quá trình giải quyết vụ án 20.000.000 đồng. Đối với việc tăng thêm số tiền coi nói từ 130.000.000 đồng lên thành 140.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã nộp các tài liệu chứng minh cho việc coi nói và Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố với số tiền 130.000.000 đồng. Nay bị đơn tăng số tiền yêu cầu thêm 10.000.000 đồng. Nhận thấy, các yêu cầu này mới phát sinh tại phiên tòa, vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó căn cứ vào khoản 1 Điều 244 bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét đối với các yêu cầu này trong vụ án.

[9] Đối với số tiền yêu cầu bà La Thị H trả 130.000.000 đồng tiền sửa nhà. Quá trình giải quyết vụ án, bà La Thị H đồng ý trả 20.000.000 đồng và tiền mà bị đơn Phạm Thị S bán tài sản cũ có được; bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M không còn yêu cầu bà Phạm Thị S tháo dỡ mái tôn, hoành kèo nhà chính đã làm năm 2020 và làm lại mái proximãng và làm hoành bằng gỗ lý như hiện trạng

năm 2013. Do hai bên không thỏa thuận được, Hội đồng xét xử nhận thấy trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi như đã phân tích tại mục [6]. Vì hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật nên cho dù bà Phạm Thị S trả tiền đúng hẹn thì hợp đồng vẫn vô hiệu. Mặt khác, bà Phạm Thị S khi tự sửa chữa coi nói ngôi nhà không hỏi ý kiến bà Hương, ông Mười. Tuy nhiên, hai nhà sát nhau khi sửa chữa thì dĩ nhiên bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M đều thấy, đều biết nhưng lại không có hành động ngăn cản gì một phần do tin tưởng bà Phạm Thị S hứa sẽ thanh toán số tiền còn lại vào tháng 10 âm lịch. Các hóa đơn, chứng từ bà Phạm Thị S cung cấp và lời khai của những người đã bán vật liệu và sửa chữa, coi nói nhà cho bà Phạm Thị S cho thấy tổng số tiền chi phí sửa chữa, coi nói là 122.413.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi sửa chữa, coi nói, bà Phạm Thị S đã ở từ đó đến nay và đã được hưởng một phần thành quả của việc coi nói bằng giá trị hao mòn tính đến thời điểm định giá. Hơn nữa, phần tài sản dỡ ra từ mái nhà cũ bà Phạm Thị S khai đã bán và sử dụng vào việc khác mà không có sự đồng ý của bà Hương, ông Mười. Do đó, bà Sen phải chịu một phần theo mức độ lỗi của mình. Tuy nhiên, xét thấy bà Sen đã bỏ ra số tiền lớn để sửa chữa nhằm tăng giá trị tài sản trên đất, hiện nay phần coi nói, sửa chữa còn giá trị sử dụng cao. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thuộc “Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả” theo kết quả định giá xác định giá trị tài sản coi nói là 89.918.160 đồng. Do đó Hội đồng xét xử phân chia trách nhiệm lỗi các bên thành ba phần theo giá mà Hội đồng định giá là 89.918.160 đồng: $3 = 29.972.700$ đồng. Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M liên đới chịu phần lỗi $2/3$ tương ứng với giá trị coi nói, sửa chữa là $29.972.700 \text{ đồng} \times 2 = 59.945.400$ đồng. Bà Phạm Thị S phải chịu $1/3$ lỗi tương ứng với giá trị là 29.972.700 đồng. Do đó, bà Phạm Thị S được chấp nhận một phần yêu cầu đòi giá trị coi nói, sửa chữa nhà. Cụ thể: ông Nguyễn Đình M, bà La Thị H được lấy lại nhà, đất và hưởng giá trị tài sản coi nói theo mục [6] nên phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị S số tiền giá trị tăng thêm là 59.945.400 đồng. Bị đơn phải tự chịu phần giá trị tương ứng với phần lỗi của mình là 29.972.700 đồng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối với số tiền còn lại của yêu cầu đòi tiền sửa chữa, coi nói nhà là $130.000.000 \text{ đồng} - 59.945.400 \text{ đồng} = 70.054.600 \text{ đồng}$ (gồm tiền đánh giá lỗi của bị đơn như đã nêu trên + số tiền yêu cầu vượt quá so với giá trị coi nói theo kết quả thẩm định định giá của Tòa án không được chấp nhận). Để đảm bảo quyền lợi của bà Phạm Thị S thì bên có nghĩa vụ trả tiền còn phải chịu lãi chậm trả do việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

[10] Đối với yêu cầu bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M phải trả tiền lãi Ngân hàng từ tháng 3/2020 đến tháng 3/2022 với số tiền 270.000.000 đồng mà bà Phạm Thị S phải đi vay Ngân hàng và anh em để về mua nhà; trong quá trình giải quyết vụ án bà Sen yêu cầu được trả lãi đã giảm xuống còn 70.000.000 đồng. Xét thấy hai bên đều có lỗi trong việc xác lập giao dịch. Việc bà Phạm Thị S có khai vay Ngân hàng chính sách xã hội, phòng giao dịch huyện B với số tiền 50.000.000 đồng nhưng mục đích của khoản vay trên là về mua trâu. Tuy nhiên, căn cứ vào sổ vay vốn của Ngân hàng chính sách xã hội thì việc thực hiện vay vào ngày 21/8/2020. Có sự mâu thuẫn giữa thời gian vay ngân hàng với thời

gian mua và bán trâu vào tháng 6/2020. Còn đối với số tiền 270.000.000 đồng để trả cho bà La Thị H là tiền bà bán đất và vay anh em họ hàng để mua nhà, cụ thể tiền bán đất là 60.000.000 đồng; vay ông Phạm Duy Chính số tiền 65.000.000 đồng, trong đó lãi suất 0,75% đối với số tiền 30.000.000 đồng và lãi suất 0,8% đối với số tiền 35.000.000 đồng, không có giấy tờ, chỉ vay thỏa thuận bằng miệng; còn lại là tiền của cá nhân (trong đó có tiền bán trâu). Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các bên không có thỏa thuận về việc trả lãi. Các nguyên đơn không đồng ý trả khoản lãi này. Việc huy động nguồn tiền, thỏa thuận vay mượn để dùng cho mục đích nhận chuyển nhượng thuộc trách nhiệm của bà Phạm Thị S, nếu các bên không có thỏa thuận riêng thì bên chuyển nhượng không có nghĩa vụ chịu đối với các nội dung này. Do đó, việc yêu cầu tính lãi không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Đối với yêu cầu bà Phạm Thị S không được tiếp tục lưu cư tại nhà và đất sau khi bản án, quyết định có hiệu lực. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị S trình bày hiện nay bà vẫn có ngôi nhà đất hai gian ở thôn Lân Khinh, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay, nhà vẫn còn sử dụng bình thường. Khi nào làm nương thì bà Phạm Thị S vẫn về ở. Đủ cơ sở xác định ngôi nhà đang tranh chấp không phải là nơi ở duy nhất của bà. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn không yêu cầu quyền lưu cư sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu bà Phạm Thị S không được tiếp tục lưu cư tại ngôi nhà cấp IV diện tích 145,8m² tại thửa 186, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE318033 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 05/12/2011 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Đối với việc tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn tháo dỡ mái tôn, hoành kèo nhà chính đã làm năm 2020 và làm lại mái proximãng, làm hoành bằng gỗ lý như hiện trạng năm 2013. Nhận thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn không phản đối. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[13] Đối với Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Ngày 21/12/2022 bà La Thị H đã thanh toán khoản vay nợ tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh huyện B, ngày 03/01/2023 đã xóa nội dung đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Do đó, việc giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng.

[14] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc là 10.532.000 đồng. Bà La Thị H đã nộp đủ 10.532.000 đồng. Do lỗi dẫn đến tới hợp đồng vô hiệu của các bên đương sự là ngang nhau như phân tích tại mục [6] nên hai bên đương sự phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi của mình. Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M phải chịu 1/2 chi phí tố tụng; bà Phạm Thị S phải chịu 1/2 chi phí tố tụng. Như vậy, bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M liên đới chịu 5.266.000 đồng; bà Phạm Thị S phải chịu

5.266.000 đồng. Bà Phạm Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho bà La Thị H số tiền 5.266.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Để đảm bảo quyền lợi của bà La Thị H thì bên có nghĩa vụ trả tiền còn phải chịu lãi chậm trả do việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

[15] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 27 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:

[16] Đối với án phí dân sự có giá ngạch khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị S số tiền (59.945.400 đồng + 270.000.000 đồng) x 5% = 16.497.300 đồng. Xác nhận nguyên đơn bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005600 ngày 24/10/2022. Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M còn phải liên đới chịu trách nhiệm nộp thêm 16.197.300 đồng để sung Ngân sách nhà nước.

[17] Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn bà Phạm Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà Phạm Thị S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền không được chấp nhận và số tiền đánh giá lỗi trong việc coi nói, sửa chữa nhà, tiền tính lãi không được Tòa án chấp nhận là (70.054.600 đồng + 70.000.000 đồng) x 5% = 7.002.700 đồng. Tuy nhiên, bà Phạm Thị S là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà Phạm Thị S được miễn án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định pháp luật.

[18] Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được xem xét chấp nhận.

[19] Về quyền kháng cáo: Căn cứ vào Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 200; khoản 1 Điều 228; Điều 244; Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 357 và 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1, 4, 5 Điều 26; khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo giấy tờ viết tay đề ngày 26/02/2020, 01/9/2020 được ký kết giữa bà La Thị H ường, ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị S vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc bà Phạm Thị S trả lại cho bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M diện tích 145,8 m² tại một phần thửa đất số 186, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận số phát hành GCN BE 318003, sổ vào sổ cấp GCN CH 00025 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/12/2011, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV và các công trình phụ khác như biên bản thẩm định ngày 09/12/2022 có các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp quốc lộ 1B; phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Đình M (phần còn lại của thửa số 186); phía Tây Nam giáp đất bờ ruộng (thửa số 105); phía Tây Bắc giáp đất bờ ruộng (thửa số 105) và giáp đất ông Lâm Văn Hạnh (thửa số 145) và toàn bộ tài sản trên đất.

(Có mảnh trích đo địa chính số 97-2022 ngày 09/12/2022 kèm theo là một phần không tách rời bản án).

2.2. Buộc bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Phạm Thị S số tiền 270.000.000 đồng (hai trăm bảy 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 khi thi hành án xong, 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật buộc bà Phạm Thị S không được tiếp tục lưu cư tại diện tích 145,8 m² tại một phần thửa đất số 186, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận số phát hành GCN BE 318003, sổ vào sổ cấp GCN CH 00025 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/12/2011, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV và các công trình phụ khác như biên bản thẩm định ngày 09/12/2022.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

3.1. Buộc bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị S số tiền coi nói, sửa chữa nhà là 59.945.400 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm 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 khi thi hành án xong, 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị S về việc buộc bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M phải trả số tiền sửa chữa, coi nói nhà 70.054.600 đồng, số tiền lãi 70.000.000 đồng. Tổng cộng là 140.054.600 đồng (một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi tư nghìn sáu trăm đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phạm Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho bà La Thị H số tiền 5.266.000 đồng (năm triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc.

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 khi thi hành án xong, 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về án phí:

Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 16.497.300 đồng. Xác nhận nguyên đơn bà La Thị H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005600 ngày 24/10/2022. Bà La Thị H và ông Nguyễn Đình M còn phải liên đới nộp thêm 16.197.300 đồng để sung Ngân sách nhà nước.

Bà Phạm Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

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, 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 Lạng Sơn;
- VKS ND H. Bình Gia;
- Chi cục THADS H. Bình Gia;
- Các đương sự (Theo địa chỉ);
- Lưu: HS + Tổ HCTP.

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

(đã ký)

Dương Thị Hiệt