

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: 150/2023/DS-ST

Ngày 18-7-2023

V/v Tranh chấp về giao dịch dân sự,
hợp đồng dân sự (Yêu cầu vô hiệu Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất- Yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ trả tiền)

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Hậu

2. Ông Đặng Hữu Tấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Ngọc Dung - Thư ký Tòa án

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên
tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2023/TLST-DS ngày
13 tháng 3 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân
sự (Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất- Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền)*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2023/QĐXXST-DS ngày 29
tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thanh Tr, sinh năm 1974

Địa chỉ: khóm ThA A, phường MT, thành phố LX, tỉnh AG (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Văn H, sinh năm 1971 (Có mặt)

2.2. Bà Dương Thị H, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

2.3. Bà Dương Tử H1 (Th), sinh năm 1998 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: khóm ThA A, phường MT, thành phố LX, tỉnh AG

2.4. Bà Hứa Thị Ph, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực TH1, phường TT, Quận TN, Thành phố CT

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Phần trình bày tại phiên tòa của ông Lê Thanh Tr là nguyên đơn có ý kiến trình bày:* Vào ngày 28/12/2020, ông Dương Văn H cùng các con là bà Dương Thị H, bà Dương Thị Th (Dương Tử H) thông nhất thế chấp thửa đất với kích thước chiều ngang 5m x dài 24m cho ông. Trên đất có căn nhà cấp 4, được xây dựng với kết cấu khung bê tông, vách gạch, mái tole, nền gạch, thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 50, đất tọa lạc tại khóm ThA A, phường MT, thành phố LX, tỉnh AG. Số tiền gia đình ông H thế chấp là 100.000.000 đồng, thời hạn thế chấp là 01 tháng kể từ ngày 28/12/2020 đến hết ngày 28/01/2021, ông H phải chuộc lại nhà đất với số tiền 110.000.000 đồng. Khi đến hạn trả tiền, ông H đề nghị chuyển từ Hợp đồng thế chấp sang Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, đất cho ông với giá 320.000.000 đồng. Do, quen biết nên ông thông nhất theo đề nghị của ông H. Sau đó, ông Tr đưa cho ông H tổng cộng số tiền 270.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng ông Tr sẽ đưa đủ cho ông H sau khi hoàn tất thủ tục sang tên. Khi ông và ông H giao nhận tiền thì có làm Biên nhận về việc nhận tiền bán đất gắn liền với nhà ở ngày 26/01/2021.

Ông chưa có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên ông H có đề nghị cho ông H thuê lại để ông cùng vợ con cư trú tạm thời trong hạn 03 tháng, có làm Giấy thuê nhà ngày 26/01/2021. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất thì phía gia đình ông H cố tình né tránh, các con của ông H vẫn cư trú trong căn nhà đất đã chuyển nhượng cho ông Tr. Do đó, ông có khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên yêu cầu giải quyết. Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, ông H nhiều lần năn nỉ ông xin trả lại tiền, xác nhận nợ ông số tiền là 300.000.000 đồng và trả cho ông hàng tháng là 12.500.000 đồng đến khi trả hết nợ.

Ông đồng ý nên các bên có lập Biên nhận về việc nhận tiền ngày 01/8/2022. Lúc này ông có nhận của ông H 12.500.000 đồng và ông H hứa trả nợ cho ông vào ngày đầu hàng tháng cho đến khi trả hết nợ. Do đó, ông đã làm đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 76/2022/QĐST-DS ngày 10/8/2022.

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên thì ông H không trả tiền cho ông theo thỏa thuận tại Biên nhận ngày 01/8/2022. Ông đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông H thực hiện đúng như thỏa thuận nhưng ông H nhiều lần tránh né, không có thiện chí trả lại cho ông số tiền còn nợ. Như vậy, ông H đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về tài sản của ông.

- Tại phiên tòa, ông Lê Thanh Tr xác định lại yêu cầu giải quyết:

+ Vô hiệu đối với tờ thỏa thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th). Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 26/01/2021.

+ Buộc ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th), bà Hứa Thị Ph có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Tr số tiền 257.500.000 đồng theo Biên nhận tiền ngày 01/8/2022, Biên nhận về việc nhận tiền bán đất gắn liền với nhà ở ngày 26/01/2021, Tờ thỏa thuận ngày 28/12/2022.

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 30.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn ông Dương Văn H có ý kiến trình bày:* Ông thống nhất với trình bày của ông Lê Thanh Tr về thời gian cũng như nội dung liên quan đến thỏa thuận thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở nhưng các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng và ông có hứa trả lại số tiền cho ông Tr tại Tòa án là làm giấy thỏa thuận chấm dứt hết các hợp đồng thế chấp, chuyển nhượng và thuê nhà thì hàng tháng ông trả tiền cho ông Tr 12.500.000 đồng. Sau khi các bên thống nhất ông còn nợ ông Tr số tiền 300.000.000 đồng theo các hợp đồng, sau khi trả được 12.500.000 đồng, ông còn nợ lại số tiền 287.500.000 đồng. Ông vay tiền nhằm làm ăn nhưng không may bị thất bại nên ông mới mất khả năng trả lại tiền cho ông Tr, gia đình các anh em tranh chấp và vợ con ông không đồng ý chuyển nhượng tài sản nên ông không thể bán tài sản trả lại tiền cho ông Tr như thỏa thuận. Nay, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr vô hiệu hết các hợp đồng mà các bên thỏa thuận và ông cùng gia đình đồng ý trả lại tiền 257.500.000 đồng cho ông Tr nhưng xin được trả dần vì khả năng trả một lần theo yêu cầu của ông Tr là không thể.

** Bị đơn bà Dương Tử H1 (Th) có ý kiến trình bày:* Bà là con ruột của ông H, đối với nội dung việc thỏa thuận vay tiền ban đầu số tiền 100.000.000 đồng thì gia đình bà có đồng ý ký tên để cho ông H vay tiền của ông Tr. Sau đó cha bà cho rằng đã trả tiền hết nhưng sau lại đem các thỏa thuận thế chấp, chuyển nhượng tài sản bắt gia đình ký, dưới sức ép của ông H nên bà cùng bà H, bà Ph ký tên để cha bà lấy tiền do ông Tr giao. Tuy nhiên, gia đình xác định còn nợ ông Tr và cũng đồng ý trả số tiền 257.500.000 đồng cho ông Tr nhưng đề nghị Hội đồng xem xét gia cảnh hiện nay làm ăn thất bại và khó khăn không có điều kiện nên xin trả dần số tiền này cho ông Tr.

** Bị đơn bà Hứa Thị Ph, bà Dương Thị H: Vắng mặt không có ý kiến trình bày*

** Tại phiên tòa:*

+ Nguyên đơn ông Lê Thanh Tr yêu cầu giải quyết vô hiệu các thỏa thuận thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại tờ thỏa thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th). Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 30.000.000

đồng, không yêu cầu tính lãi, xác định chỉ yêu cầu phía bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông số tiền 257.500.000 đồng theo Biên nhận tiền ngày 01/8/2022, Biên nhận về việc nhận tiền bán đất gắn liền với nhà ở ngày 26/01/2021, Tờ thỏa thuận ngày 28/12/2022.

+ Bị đơn ông Dương Văn H, bà Dương Tử H1 (Th) đồng ý vô hiệu các thỏa thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Thơm. Đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền 257.500.000 đồng theo Biên nhận tiền ngày 01/8/2022, Biên nhận về việc nhận tiền bán đất gắn liền với nhà ở ngày 26/01/2021, Tờ thỏa thuận ngày 28/12/2022 nhưng yêu cầu xem xét điều kiện, gia cảnh của gia đình để xin được trả dần số tiền còn nợ cho ông Tr.

+ Bị đơn bà Dương Thị H, bà Hứa Thị Ph vắng mặt không tham dự phiên tòa

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố vô hiệu tờ thỏa thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th)

- Buộc ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th), bà Hứa Thị Ph có trách nhiệm trả lại cho ông Tr số tiền 257.500.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 30.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi do nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện không trái 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, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Dương Thị H, bà Hứa Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Thanh Tr yêu cầu giải quyết vô hiệu các thỏa thuận thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 30.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, xác định chỉ yêu cầu phía bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông số

tiền 257.500.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy đối với việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, việc ông Tr rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện phù hợp theo quy định của pháp luật nên căn cứ quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xem xét đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tr đối với số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi, xác định yêu cầu khởi kiện của ông Tr yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho ông số tiền 257.500.000 đồng (*Hai trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng*)

[2] Về thẩm quyền:

[2.1] Ông Lê Thanh Tr khởi kiện yêu cầu vô hiệu tờ thỏa thuận ngày 28/12/2020 giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th) về thỏa thuận thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc bị đơn có trách nhiệm trả tiền số tiền 257.500.000 đồng (*Hai trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng*)

[2.2] Hội đồng xét xử xác định đối với yêu cầu khởi kiện của ông H đây là tranh chấp về giao dịch dân sự yêu cầu tuyên bố các thỏa thuận về giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại tiền được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Tại phiên tòa, ông Lê Thanh Tr với bị đơn ông Dương Văn H thống nhất được với nhau giữa các bên vào ngày 28/12/2020, ông Dương Văn H cùng các con là bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th) thống nhất thế chấp thửa đất với kích thước chiều ngang 5m x dài 24m cho ông Tr. Trên đất có căn nhà cấp 4, được xây dựng với kết cấu khung bê tông, vách gạch, mái tole, nền gạch, thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 50, đất tọa lạc tại khóm ThA A, phường MT, thành phố LX, tỉnh AG.

[3.2] Số tiền gia đình ông H thế chấp tài sản nhà, đất là 100.000.000 đồng, thời hạn thế chấp là 01 tháng kể từ ngày 28/12/2020 đến hết ngày 28/01/2021, ông H phải chuộc lại nhà đất với số tiền 110.000.000 đồng. Khi đến hạn trả tiền, ông H đề nghị chuyển từ Hợp đồng thế chấp sang Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, đất cho ông Tr với giá 320.000.000 đồng. Sau đó, ông Tr đưa cho ông H tổng cộng số tiền 270.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng ông Tr sẽ đưa đủ sau khi hoàn tất thủ tục sang tên. Khi ông Tr và ông H giao nhận tiền thì có làm Biên nhận về việc nhận tiền bán đất gắn liền với nhà ở ngày 26/01/2021.

[3.3] Ông Tr trình bày các bên thỏa thuận thế chấp nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên ông H có đề nghị cho thuê lại để ông H cùng vợ con cư trú tạm thời trong hạn 03 tháng, nên giữa ông Tr và ông H có làm Giấy thuê nhà ngày 26/01/2021, hàng tháng trả tiền thuê là 3.000.000 đồng cho ông Tr.

[3.4] Nguyên đơn ông Lê Thanh Tr cung cấp đối với giấy tờ thỏa thuận ngày 28/12/2020; Biên nhận về việc nhận tiền bán đất gắn liền với nhà ở ngày

26/01/2021, Tờ thỏa thuận ngày 28/12/2022; Biên nhận nhận tiền ngày 01/8/2022. Đồng thời, tại phiên tòa giữa nguyên đơn ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H thống nhất được nội dung hai bên có thỏa thuận thế chấp nhà, đất và sau đó thỏa thuận lại việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở nhưng các bên không đến công chứng, chứng thực đối với tài sản mà phía ông H, ông Tr thỏa thuận, nội dung ông H không thực hiện việc giao tài sản cho ông Tr đây thỏa thuận theo quy định tại Điều 317, Điều 472, Điều 500 của Bộ luật dân sự.

[3.5] Đến ngày 01/8/2022, ông Lê Thanh Tr, ông Dương Văn H không thể thực hiện các thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất do đối tượng mà các bên thỏa thuận thì chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên hai bên thống nhất chấm dứt đối với nội dung thỏa thuận thế chấp, chuyển nhượng tài sản là nhà đất mà xác định lại số tiền ông H cùng gia đình còn nợ chưa trả nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định thỏa thuận giữa các bên thỏa về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật dân sự

[3.6] Hội đồng xét xử nhận thấy các thỏa thuận của ông Tr, ông H theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định: “ *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì đối tượng mà các bên thỏa thuận chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, giữa các bên đã vi phạm khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, thỏa thuận giữa các bên vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự

[3.7] Tại phiên tòa, ông Tr xác định yêu cầu vô hiệu đối với các giao dịch giữa các bên và Hội đồng xét xử giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

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.

... ”

[3.8] Đối với tài sản là nhà, đất vẫn do gia đình của ông H đang quản lý, sử dụng vào thời điểm ký kết thỏa thuận, việc giao nhận tiền đều có mặt các thành

viên trong gia đình biết sự việc, giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất, không có ai trong gia đình có ý kiến phản đối nên phía ông H, bà H, bà H1, bà Ph có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền cho ông Tr đã giao, các bên thống nhất được số tiền ông Tr đã đưa cho ông H số tiền 270.000.000 đồng nhưng khi các bên không thể chuyển nhượng được tài sản thì ông Dương Văn H có giao trả cho ông Lê Thanh Tr số tiền 12.500.000 đồng nên số tiền còn lại phía ông H phải trả lại số tiền 257.500.000 đồng là có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

[3.9] Đối với thỏa thuận của hai bên xác định phía nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi khi giao kết hợp đồng và phía bị đơn có lỗi vi phạm thời gian trả lại tiền cho ông Tr là vi phạm nghĩa vụ chậm thực hiện trả tiền. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Tr xác định chỉ yêu cầu trả lại số tiền 257.500.000 đồng và không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Đối với ý kiến của bị đơn ông H, bà H yêu cầu xét gia cảnh để xin được trả dần số tiền 257.500.000 đồng cho ông Tr nhưng ông Tr không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu xin trả dần của ông H, bà Huệ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Yêu cầu khởi kiện của ông Tr được chấp nhận nên ông Tr được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 4 Điều 26 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

[5.2] Ông H, bà H, bà H, bà Ph cùng phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 quy định

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

+ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 317, Điều 318, khoản 4 Điều 327, Điều 472, Điều 476, Điều 482, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

+ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 143, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 160, Điều 186, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 232, Điều 240, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Tr đối với bị đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th), bà Hứa Thị Ph

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Tờ thỏa thuận thế chấp nhà, đất ngày 28/12/2020 và Biên nhận về việc nhận tiền Bán đất gắn liền với Nhà ở ngày 26/01/2021, giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th), bà Hứa Thị Ph là vô hiệu do không tuân thủ theo quy định về hình thức.

1.2. Tuyên bố Giấy thuê nhà ngày 26/01/2021 giữa ông Lê Thanh Tr và ông Dương Văn H chấm dứt.

2. Ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th), bà Hứa Thị Ph có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Thanh Tr số tiền 257.500.000 đồng (*Hai trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) theo Tờ thỏa thuận ngày 28/12/2020, Biên nhận ngày 26/01/2021 và Biên nhận nhận tiền ngày 01/8/2022.

- Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Tr rút lại đối với số tiền 30.000.000 đồng và không yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả tiền lãi.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Lê Thanh Tr được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.187.500 đồng (*Bảy triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0001408 ngày 10/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

4.2. Ông Dương Văn H, bà Dương Thị H, bà Dương Tử H1 (Th), bà Hứa Thị Ph phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 13.675.000 đồng (*Mười ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) tại chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư ngụ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự “ Đề thi hành”;
- VKSND.TPLX;
- TAND.An Giang;
- Lưu: hồ sơ; VP.

Trịnh Ngọc Thúy