

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Bản án số: 01/2024/DS-ST

Ngày: 05-01-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ - TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Nhân Đức

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Đăng Rin

2. Bà Đoàn Thị Thanh Nhân

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Huyền Trang - Thư ký Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế tham gia phiên toà:
Bà Phan Thị Hoài Thu, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Huế, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 251/2022/TLST-DS ngày 27/10/2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2023/QĐXXST-DS ngày 07/12/2023 và thông báo thay đổi ngày xét xử số 243/TB-TA ngày 21/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1959; địa chỉ: A Kiệt A L, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Hồng S và ông Trần Văn H, cùng địa chỉ: E Hồ N, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (ông H có mặt, ông S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Phước Khánh T, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Thảo N, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: Số B Kiệt A Tổ E, Tổ dân phố N, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Thành N1, sinh năm 1957, địa chỉ: Nhà số E Kiệt B L, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (ông N1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn - bà Phạm Thị V, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị V - ông Trần Văn H thống nhất trình bày:

Vào ngày 01/10/2011 bà Phạm Thị V có ký với vợ chồng ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N hợp đồng mua bán đất với nội dung vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng cho bà V thửa đất có diện tích 70m² trong tổng số 280m² quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà N với giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Thực hiện hợp đồng, bà V đã trả đủ cho ông T, bà N số tiền 100.000.000 đồng. Vào năm 2019 bà V có thỏa thuận trả tiền cho ông Phan Thanh V1 và bà Lê Thị Ngọc H1 là chủ sử dụng đất liền kề (thửa đất 141 tại 14 kiệt 290 B) để được sử dụng lối đi nhằm có đường đi vào thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà N. Tuy nhiên, sau đó ông V1, bà H1 lại gây khó khăn, cản trở, không cho bà V sử dụng lối đi này. Phần diện tích 70m² quyền sử dụng đất bà V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà N không có lối đi, không đủ điều kiện để tách thửa nên các bên chỉ ký hợp đồng tay chứ chưa công chứng, chứng thực, do đó sau khi mua xong thì bà V không thể sử dụng được phần đất này. Do đó, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn đã cung cấp bản chính hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/10/2011 và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB290707.

Tại các bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N và người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà N - ông Võ Thành N1 đều trình bày:

Theo hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2011 thì vợ chồng ông T, bà N có thỏa thuận bán cho bà Phạm Thị V 70m² đất trong tổng số 280m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà N với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Vào ngày 22/12/2004 bà Bùi Thị M là mẹ của ông Phan Thanh V1 (là chủ sử dụng đất liền kề tại thửa đất 141 tại 14 kiệt 290 B) đã lập Giấy thỏa thuận với ông Lê Phước Khánh T, trong đó ông T cho bà M mở một

con đường có chiều rộng 1,5m trước mặt tiền nối với con đường xóm chạy dọc theo lô đất làm xóm chung, hai bên xác nhận con đường đó là lối đi chung, không ai được lấn chiếm. Ông T, bà N đã nhiều lần ký giấy cho bên mua làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V nhưng do gia đình ông V1 và bà M thay đổi ý, không thực hiện đúng cam kết theo Giấy thoả thuận, không đồng ý cho bà V trở lối đi chung nữa nữa nên mới dẫn đến hậu quả hợp đồng không thể thực hiện được. Nay bị đơn ông T, bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 01/10/2011 vô hiệu, ông T và bà N đồng ý trả lại 100.000.000 đồng cho bà V. Tuy nhiên ông T và bà N đề nghị xem xét yếu tố lỗi dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng là do lỗi của hai bên và đề nghị tính tỷ lệ trượt giá.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2023, người làm chứng là ông Phan Thanh V1 trình bày: Ông là con trai của bà Bùi Thị M, là người sinh sống trên thửa đất liền kề với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 16, diện tích 280m² tọa lạc tại B B, phường P (nay là 14 Kiệt B B, phường G), thành phố H. Nguồn gốc thửa đất này là của bà M bán cho ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N. Ông xác nhận ông có thoả thuận với bà Phạm Thị V về việc mở lối đi chung, bà V có đưa cho ông 15.000.000 đồng để được đi trên lối đi chung này, hiện nay ông làm cửa khoá ngay trên phần đất là lối đi chung của thửa đất thuộc sở hữu của bà V là vì lý do tránh trộm đột nhập vào nhà, còn nếu trên đất có người ở thì ông sẽ phá khoá, trả lại nguyên trạng lối đi chung. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N vô hiệu thì ông đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để công khai các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và để các đương sự tự thỏa thuận với nhau. Nhưng do các đương sự không thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên Toà án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế phát biểu ý kiến:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- *Quan điểm về việc giải quyết vụ án:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V và ông Lê Phước Khánh T với bà Trần Thị Thảo N vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị V phải giao trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N. Buộc ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải giao trả lại cho bà Phạm Thị V số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 71.275.000 đồng, tổng cộng là 171.275.000 đồng.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 BLTTDS 2015; Điều 26, 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, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà Phạm Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Thời điểm thụ lý vụ án, ông T và bà N có địa chỉ tại thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Huế theo 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.

[2]. Về nội dung: Vào ngày 01/10/2011, bà Phạm Thị V có ký hợp đồng mua bán đất với vợ chồng ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N với nội dung vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng cho bà V một thửa đất có diện tích 70m² trong tổng số 280m² quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà N với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà V đã trả đủ cho ông T, bà N số tiền 100.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, phần diện tích 70m² quyền sử dụng đất bà V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà N không có lỗi đi, không đủ điều kiện để tách thửa nên các bên chỉ ký hợp đồng tay chứ chưa công chứng, chứng thực, sau khi nhận chuyển thì bà V không thể sử dụng được phần đất này. Do đó bà V đã khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2011 vô hiệu.

Xét hợp đồng mua bán đất được ký kết vào ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N thấy rằng:

- Hợp đồng này được các bên thừa nhận, bị đơn không phản đối về sự tồn tại của hợp đồng này nên theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N ký kết hợp đồng mua bán đất trên cơ sở tự nguyện, không bị ai cưỡng ép hay ép buộc. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán đất, các bên đều là người đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

[2.1]. Về hình thức của hợp đồng mua bán đất: Tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước.* Như vậy, hình thức của hợp đồng này không đúng với quy định của pháp luật đất đai năm 2003 và theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”.* Trong trường hợp này, pháp luật có quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch nên hợp đồng mua bán đất nói trên chỉ ký tay mà không tiến hành công chứng, chứng thực là không tuân thủ quy định của pháp luật.

[2.2]. Về nội dung của hợp đồng: Tại khoản 1 Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về quyền về lối đi qua bất động sản liền kề: *“1. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thoả thuận khác. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi...3. Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”.*

Như vậy, theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005, việc một thửa đất đủ điều kiện tách thửa thì phải đảm bảo có lối đi ra đến đường công cộng (lối đi chung), nếu trường hợp không có lối đi chung thì không thể tách thửa được. Do

đó, hợp đồng mua bán trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005.

Từ những phân tích, đánh giá trên thấy rằng: Hợp đồng mua bán đất được ký kết vào ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N là vô hiệu toàn bộ, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị V là có cơ sở để chấp nhận.

[2.3]. Về xác định lỗi của các bên dẫn đến làm hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng mua bán đất được ký kết vào ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N, tại thời điểm ký kết hợp đồng bà V, ông T và bà N đều biết thửa đất chưa có lối đi chung ra đường công cộng mà vẫn đồng ý ký kết hợp đồng mua bán đất, các bên cùng biết rõ việc giao kết hợp đồng là vi phạm pháp luật nhưng vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng nên cùng có lỗi với tỷ lệ lỗi ngang nhau là 50% : 50% .

[2.4]. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường...”*

Ông T, bà N với bà V cùng có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, nên các bên chỉ phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Như vậy, bà Phạm Thị V có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất 69,3m² (diện tích theo kết quả đo vẽ tại bản vẽ hiện trạng nhà, đất số 4403 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 22/9/2023) tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 16, diện tích 280m² tọa lạc tại B B, phường P (nay là 14 Kiệt B B, phường G), thành phố H cho ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N. Ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phan Thị V2 số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

[2.5]. Về xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2023 xác định thửa đất có hiện trạng không có gì thay đổi, hiện trạng đất trống, không có cây cối và tài sản gắn liền với đất. Do đó thửa đất sau khi chuyển nhượng cho bà V2 vẫn chưa phát sinh thiệt hại gì. Giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm

xét xử căn cứ vào giá thị trường của Hội đồng định giá đưa ra tại biên bản định giá ngày 19/7/2023 để làm căn cứ buộc tính giá trị trượt giá khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Phần đất tranh chấp có diện tích 69,3m² có giá trị 242.550.000 đồng. Như vậy, phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 242.550.000 đồng - 100.000.000 đồng = 142.550.000 đồng.

Do các bên có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng mua bán đất bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại của số tiền 142.550.000 đồng, là 71.275.000 đồng. Ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị V số tiền 71.275.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị V là: 100.000.000 đồng + 71.275.000 đồng = 171.275.000 đồng.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của bà Phạm Thị V được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N còn phải chịu án phí tranh chấp dân sự có giá ngạch đối với số tiền bồi thường thiệt hại cho bà V: 71.275.000 đồng x 5% = 3.564.000 đồng (đã làm tròn số). Tổng cộng số tiền án phí mà ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải chịu là 3.864.000 đồng.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản là 4.331.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên với mức độ lỗi ngang nhau nên bà Phạm Thị V, ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N mỗi bên chịu 1/2 tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản, tức là 2.165.500 đồng. Nguyên đơn bà Phạm Thị V đã nộp tạm ứng chi phí tổ tụng 5.000.000 đồng, nên buộc bị đơn ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.165.500 đồng, số tiền còn lại trả cho bà Phạm Thị V là 669.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán đất được lập vào ngày 01/10/2011 giữa bà Phạm Thị V với ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N là vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc bà Phạm Thị V phải hoàn trả cho ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phần quyền sử dụng đất có diện tích 69,3m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 16, diện tích 280m² tọa lạc tại B B, phường P (nay là 14 Kiệt B B, phường G), thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Buộc ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải hoàn trả cho bà Phạm Thị V số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 71.275.000 đồng. Tổng cộng là 171.275.000 đồng (*một trăm bảy mươi một triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

- Ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 69,3m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 16, diện tích 280m² tọa lạc tại B B, phường P (nay là 14 Kiệt B B, phường G), thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo quy định về pháp luật đất đai, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả đủ các khoản tiền cho bà Phạm Thị V.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải chịu án phí là 3.864.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản là 4.331.000 đồng (nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 5.000.000 đồng). Do hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên với mức độ lỗi ngang nhau nên nguyên đơn, bị đơn, mỗi bên chịu ½ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản, tức là 2.165.500 đồng, nên buộc bị đơn ông Lê Phước Khánh T và bà Trần Thị Thảo N phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.165.500 đồng, số tiền còn lại trả cho bà Phạm Thị V là 669.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi Hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án sơ thẩm xét xử công khai, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TT Huế;
- VKSND TP Huế;
- Chi cục THADS TP Huế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Lê Nhân Đức