

Bản án số: 30/2024/DS-ST  
Ngày: 02-8-2024  
V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng giao  
ước mua bán vô hiệu, giải quyết hậu  
quả của hợp đồng vô hiệu và tranh  
chấp Hợp đồng vay tài sản

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN - TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Như.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Vũ Ngọc Côn.

2. Ông Mạc Vương Long.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Diệp Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Hoàng Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 7; Ngày 01 tháng 8 và ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 112/2024/TB-TA ngày 11 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. Có mặt  
Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- Bị đơn:*** 1. Ông Vy Đình Đ, sinh năm 1973. Có mặt

2. Bà Vi Thị N, sinh năm 1975. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị L, sinh năm 1996.

Có mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2023, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và những lời khai tiếp theo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 18/9/2019 anh có làm giấy tờ mua bán đất viết tay với vợ chồng anh Vy Đình Đ và chị Vi Thị N, địa chỉ: Thôn Đ, K, L, Bắc Giang. Thửa đất anh mua nằm trong diện tích 9620m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCN: CH000547 Quyết định cấp sổ: 2293/QĐUBND ngày 27/12/2010 đứng tên anh Vy Đình Đ. Anh Đ, chị N có để lại cho anh một thửa đất vườn có diện tích khoảng 4320m<sup>2</sup>. Cùng ngày anh đã giao số tiền cho anh Đ chị N là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), anh Đ, chị N đã ký nhận đủ số tiền này. Ngày 19/9/2019 tại nhà anh Đ chị N anh có đưa tiếp cho vợ chồng anh Đ số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), anh Đ chị N đã ký nhận đủ số tiền trên. Tiếp đến ngày 13/10/2019 Dương lịch (tức ngày 09/11/2019 Âm lịch) cũng tại nhà anh Đ chị N anh có đưa tiếp số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), anh Đ chị N ký nhận đủ số tiền. Ngày 29/12/2019 (Âm lịch) tức ngày 23/01/2020 (Dương lịch) anh có đưa tiếp số tiền cho anh Đ chị N là 182.000.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu đồng), anh Đ chị N ký nhận đủ số tiền. Tổng bốn lần anh đã đưa cho vợ chồng anh Đ chị N là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng). Vợ chồng anh Đ đã ký nhận đủ số tiền và hứa sẽ giao sổ đỏ cho anh vào ngày 10/03/2020. Nếu không giao sổ đúng hạn thì vợ chồng anh Đ sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật, nhưng đến nay từ ngày 09/12/2021 anh Đ vẫn chưa giao sổ đỏ cho vợ chồng anh. Vậy nên anh cho vợ chồng anh Đ hẹn tiếp đến ngày 05/12/2021 phải giao sổ đỏ cho anh, nếu không vợ chồng anh Đ sẽ phải bồi thường số tiền cho vợ chồng anh là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền anh đã giao trước đó cho vợ chồng anh là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy đến hạn hẹn giao sổ đỏ cho anh nhưng anh Đ chị N không thực hiện đúng hạn không giao sổ đỏ cho anh để anh làm thủ

thực tách sổ, mãi sau này anh Đ chị N có đưa sổ đỏ cho anh nhưng không thể làm thủ tục sang tên cho anh được. Đến nay do không tách được sổ đỏ nhưng anh Đ chị N cũng không trả anh số tiền anh Đ chị đã nhận của anh thông qua giao dịch mua bán đất mặc dù anh đã yêu cầu nhiều lần. Anh đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn giải quyết tranh chấp tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Đ chị N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc anh Đ chị N phải trả lại anh số tiền đã thanh toán là 582.000.000 đồng ( Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) và bồi thường cho anh 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn) như hai bên đã thoả thuận.

Vào ngày 04/01/2022, do không có tiền trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra làm thủ tục tách đất cho anh nên vào ngày 04/4/2022 anh Đ có hỏi anh vay tiền để trả Ngân hàng lấy sổ đỏ ra. Do việc mua bán đất của anh và anh Đ chưa tách được sổ cũng như diện tích đất anh mua bán nêu trên anh Đ chị N đang thế chấp tại Ngân hàng nên anh đã cho anh Đ chị N vay số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) hai bên có làm giấy vay nợ và các bên đều ký tên sau khi nhận tiền. Anh Đ chị N hẹn anh đến 04/10/2022 thì trả anh số tiền này cùng số lãi thoả thuận là 1%/tháng. Tuy nhiên khi rút sổ đỏ từ Ngân hàng ra anh Đ chị N không tách đất như đã thoả thuận cũng như không trả tiền cho anh. Đến nay anh làm đơn này khởi kiện bổ sung đề nghị anh Đ chị N phải trả anh số tiền gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là 1%/tháng kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày 04/3/2024 là 23 tháng x 2.050.000 đồng/tháng = 47.150.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử vụ án.

*Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn anh Vy Đình Đ, chị Vi Thị N cùng trình bày:*

Vào ngày 18/9/2019 giữa vợ chồng anh chị và anh Nguyễn Văn T có làm giấy tờ mua bán đất. Thửa đất anh chị bán cho anh T nằm trong diện tích 9620m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp GCN: CH000547 Quyết định cấp số: 2293/QĐUBND ngày 27/12/2010 đứng tên anh Vy Đình Đ. Anh chị có chuyển nhượng diện tích đất vườn khoảng 4320m<sup>2</sup> cho anh T.

Cùng ngày vợ chồng anh chị có nhận 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) của anh T, vợ chồng anh chị đã ký nhận đủ số tiền này. Ngày 19/9/2019 tại nhà tại nhà vợ chồng anh chị, anh chị có nhận tiếp số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) của anh T đưa cho anh chị, vợ chồng anh chị đã ký nhận đủ số tiền trên. Tiếp đến ngày 13/10/2019 Dương lịch (tức ngày

09/11/2019 Âm lịch) cũng tại nhà anh chị anh **T** đưa tiếp số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho vợ chồng anh chị đã nhận đủ. Ngày 29/12/2019 (Âm lịch) tức ngày 23/01/2020 (Dương lịch) anh **T** có đưa tiếp số tiền 182.000.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu đồng), vợ chồng anh chị đã ký nhận đủ số tiền này. Tổng bốn lần anh **T** đã đưa cho vợ chồng anh chị số tiền là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) số tiền này anh **T** chuyển cho anh chị là để mua diện tích đất 4320m<sup>2</sup> của gia đình anh chị, hai bên có thỏa thuận với nhau là 55.000.000 đồng/1 sào (1 sào = 360m<sup>2</sup>). Vợ chồng anh chị nhận đủ số tiền và hứa sẽ giao sổ đỏ cho anh **T** vào ngày 10/03/2020. Lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh chị chuyển nhượng cho anh **T** thì anh chị đang thế chấp tại Ngân hàng N1, chi nhánh huyện L, Bắc Giang II nên anh chị chưa giao sổ đỏ cho anh **T** ngay được vì vợ chồng anh chị chưa lấy được sổ ra. Vậy nên vợ chồng anh chị hẹn tiếp đến ngày 05/12/2021 sẽ giao sổ đỏ cho anh **T**, hai bên có làm giấy tờ hẹn và có thỏa thuận nếu không giao sổ và chuyển nhượng đúng hẹn thì vợ chồng anh chị sẽ phải bồi thường số tiền cho anh **T** là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) anh **T** đã đưa cho vợ chồng anh chị. Tuy đến hạn giao sổ đỏ cho anh **T** vợ chồng anh chị cũng chưa trả nợ được Ngân hàng nên chưa giao cho anh **T** đúng hạn để anh **T** làm thủ tục tách sổ. Đến ngày 04/4/2022, vợ chồng anh chị có vay của anh **T** số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) mục đích để rút sổ đỏ từ Ngân hàng ra để anh chị đưa cho anh **T** làm thủ tục tách sổ, anh chị có làm giấy vay nợ với nhau và hẹn đến ngày 04/10/2022 (Dương lịch), anh chị sẽ trả cho anh **T** số tiền này. Sau đó vợ chồng anh chị rút được sổ đỏ ở Ngân hàng ra và đưa cho anh **T** sổ để làm thủ tục tách sổ nhưng không thể làm thủ tục sang tên cho anh **T** được vì lý do đất nằm trong diện nhà nước không cho tách, anh chị vẫn nhất trí chuyển nhượng đất cho anh **T** nhưng do không tách được sổ là do nhà nước chứ không phải lỗi của anh chị.

Đến nay anh **T** làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh chị đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng giao ước mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 giữa vợ chồng anh chị và anh **T** vô hiệu và đề nghị vợ chồng anh chị phải trả lại anh **T** số tiền đã thanh toán là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) và bồi thường cho anh **T** số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) như hai bên đã thỏa thuận thì anh

chị xác định có nhận số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) đã nhận của anh **T** để làm thủ tục chuyển nhượng đất và có thỏa thuận là nếu không giao sổ đỏ đúng hạn thì vợ chồng anh chị sẽ bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu). Tuy nhiên anh chị vẫn muốn chuyển nhượng đất theo như hai bên đã thỏa thuận, đến nay anh **T** đòi số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) thì anh chị cũng nhất trí trả và nhất trí việc tuyên bố Hợp đồng giao ước mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 giữa vợ chồng anh chị và anh **T** vô hiệu, nhưng anh chị không nhất trí việc bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu).

Đối với yêu cầu anh **T** đòi vợ chồng anh chị số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) vợ chồng anh chị vay vào ngày 04/4/2022 để rút sổ đỏ từ Ngân hàng ra vợ chồng anh chị xác định có vay của anh **T** số tiền này, anh chị nhất trí trả anh **T** nhưng anh chị sẽ trả dần, anh chị chưa trả ngay được. Còn tiền lãi khi vay hai bên không thỏa thuận gì, đến nay anh **T** yêu cầu vợ chồng anh chị trả lãi của số tiền gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) theo lãi suất ngân hàng là 1%/tháng kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày 4/3/2024 là 23 tháng x 2.050.000 đồng/tháng = 47.150.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử vụ án thì vợ chồng anh chị không nhất trí trả, anh chị chỉ nhất trí trả tiền gốc.

Đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng anh chị và anh **T** theo như giấy tờ thỏa thuận là 4320m<sup>2</sup> anh chị sẽ bán cho anh **T** do không tách đất được sổ thì anh **T** cũng chưa sử dụng diện tích đất này mà vẫn do anh chị quản lý, sử dụng.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **Trần Thị L** trình bày:*

Chị là vợ của anh **Nguyễn Văn T**. Vào ngày 18/9/2019 chồng chị có làm giấy tờ mua bán đất với vợ chồng anh **Vy Đình Đ** và chị **Vi Thị N**. Thửa đất mà gia đình chị mua nằm trong diện tích 9620m<sup>2</sup>, sổ vào sổ cấp GCN: CH000547 Quyết định cấp số: 2293/QĐUBND ngày 27/12/2010 đứng tên anh **Đ**. Theo đó anh **Đ**, chị **N** có để lại cho vợ chồng chị một thửa đất vườn có diện tích khoảng 4320m<sup>2</sup>.

Cùng ngày chồng chị đã giao số tiền cho anh **Đ** chị **N** là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) sau đó đến 19/9/2019 tại nhà anh **Đ** chị **N** chồng chị có đưa tiếp cho vợ chồng anh **Đ** số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), ngày 13/10/2019 Dương lịch (tức ngày 09/11/2019 Âm lịch) chồng chị có đưa tiếp số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngày

29/12/2019 (Âm lịch) tức ngày 23/01/2020 ( Dương lịch) chồng chị có đưa tiếp số tiền cho anh Đ chị N là 182.000.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu đồng ). Tổng bốn lần anh T đã cho vợ chồng anh Đ là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng). Vợ chồng anh Đ đã ký nhận đủ số tiền và hứa sẽ giao sổ đỏ cho vợ chồng chị vào ngày 10/03/2020. Nếu không giao sổ đúng hẹn thì vợ chồng anh Đ sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật, nhưng đến nay từ ngày 09/12/2021 anh Đ vẫn chưa giao sổ đỏ cho vợ chồng chị. Vậy nên vợ chồng chị cho vợ chồng anh Đ hẹn tiếp đến ngày 05/12/2021 phải giao sổ đỏ cho vợ chồng chị, nếu không vợ chồng anh Đ sẽ phải bồi thường số tiền cho vợ chồng anh chị là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền chồng chị đã giao trước đó cho vợ chồng anh Đ là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy đến hạn hạn giao sổ đỏ nhưng anh Đ chị N không thực hiện đúng hạn không giao sổ đỏ cho vợ chồng chị để làm thủ tục tách sổ, mãi sau này anh Đ chị N có đưa sổ đỏ cho vợ chồng chị nhưng không thể làm thủ tục sang tên cho vợ chồng chị được. Đến nay do không tách được sổ đỏ nhưng anh Đ chị N cũng không trả vợ chồng chị số tiền anh Đ chị N đã nhận của chồng chị thông qua giao dịch mua bán đất mặc dù anh chị đã yêu cầu nhiều lần. Do vậy, chồng chị đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn giải quyết tuyên bố Hợp đồng giao ước mua bán vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc anh Đ chị N phải trả lại chồng chị số tiền đã thanh toán là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) và 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) là số tiền anh Đ chị N phải bồi thường như hai bên đã thoả thuận thì chị nhất trí với chồng chị. Việc mua bán của chồng chị, những lần chồng chị đưa tiền cho vợ chồng anh Đ chị có được biết và cùng nhất trí, số tiền anh T đưa cho vợ chồng anh Đ chị N là tiền chung của gia đình chị.

*Tại biên bản làm việc ngày 26/7/2024 anh Nguyễn Văn T trình bày:* Anh là anh trai của anh Nguyễn Văn T, anh có vận chuyển vật liệu xây dựng. Vào năm 2019 anh có vận chuyển vật liệu xây dựng cho anh Đ chị N để làm nhà, sau đó anh Đ chị N có thanh toán tiền cho anh. Nguồn tiền thanh toán cho anh là từ việc anh Đ chị N bán đất cho anh T. Việc mua bán giao kết chuyển nhượng giữa anh Đ chị N như nào anh không được biết anh không tham gia. Anh chỉ được biết anh Đ chị N đã thanh toán hết toàn bộ số tiền anh đã bán vật liệu xây dựng làm nhà cho anh Đ chị N. Việc anh Đ chị N cho rằng anh đứng ra giao dịch mua

bán đất thì anh xác định anh không liên quan và cũng không đứng ra giao dịch mua bán đất cho anh T.

Tại biên bản xác minh ngày 18/7/2024 đối với ông Vi Văn H - Cán bộ địa chính xã K xác định: Vào khoảng năm 2021 năm 2022 anh Đ có đến UBND xã để hỏi thủ tục tách thửa đất để bán cho anh T. Sau khi xem xét sổ sách Ủy ban nhân dân xã K có hướng dẫn nếu muốn tách thửa thì phải cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới tách thửa được. Sau khi hướng dẫn anh Đ chị N thì không thấy anh Đ chị N lên Ủy ban nhân dân xã K liên hệ cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Anh Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng giao ước mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 giữa vợ chồng anh và anh Đ, chị N vô hiệu, chấm dứt Hợp đồng giao ước mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và buộc anh Đ chị N phải trả cho anh T số tiền đã thanh toán là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) và 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) tiền bồi thường Hợp đồng; trả lại cho anh số tiền gốc là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) theo giấy vay tiền ngày 04/4/2022, đối với yêu cầu tính tiền lãi thì anh đề nghị tính tiền lãi của khoản tiền nợ gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) tính theo lãi suất ngân hàng là 1%/tháng kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày xét xử 02/8/2024 là 27 tháng 19 ngày là 57.268.000 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Anh Nguyễn Văn T xác định giữa anh và anh Vy Đình Đ chị Vi Thị N có thỏa thuận mua bán 4320m<sup>2</sup> đất vườn với giá 55.000.000 đồng/1 sào nằm trong diện tích đất anh Đ chị N đã được cấp sổ, khi mua diện tích đất này thì anh chỉ biết anh Đ chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có làm giấy tờ viết tay và anh đã đưa tổng cộng cho anh Đ chị N số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu). Vào ngày 29/12/2019 (Âm lịch) anh Đ chị N có viết giấy biên nhận giao tiền xác nhận đã nhận của anh số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) và cam đoan đến ngày 10/3/2020 (Âm lịch) sẽ giao sổ đỏ cho anh. Tuy nhiên đến ngày 10/3/2020 (Âm lịch) thì anh Đ không thực hiện được việc giao sổ đỏ cho anh như cam kết nên ngày 25/02/2020 giữa vợ chồng anh và anh Đ chị N có ký một Hợp đồng giao ước mua bán và hai bên thỏa thuận đến ngày 05/12/2021 anh Đ chị N phải giao sổ đỏ cho anh nếu không thì sẽ phải bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) và

trả lại cho anh 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu). Đến hạn ngày 05/12/2021, thì anh Đ chị N vẫn không giao sổ đỏ cho anh và cũng không trả lại tiền cho anh, lúc này anh Đ chị N mới nói hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể giao sổ đỏ cho anh được, lúc này anh mới biết anh Đ chị N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng, do vậy anh Đ chị N đề nghị cho vay thêm tiền để lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ra giao cho anh. Do vậy, anh đã cho anh Đ chị N vay số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) vào ngày 04/4/2022. Sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra anh Đ chị N cũng không làm thủ tục tách thửa đất cho anh. Anh xác định số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) anh đưa cho anh Đ chị N là đảm bảo cho việc anh Đ chị N chuyển nhượng cho anh 4320m<sup>2</sup> sau khi anh Đ chị N tách thửa cho anh xong anh sẽ trả nốt số tiền còn lại. Đến nay anh xác định anh Đ chị N khi thỏa thuận bán đất cho anh không nói cho anh biết là đất đang thế chấp tại Ngân hàng và anh Đ chị N đã vi phạm việc thực hiện theo như cam kết tại hợp đồng giao ước ngày 25/02/2020 mà hai bên đã ký kết có sự chứng kiến của ông Luân Văn V là người cùng thôn.

- Chị Trần Thị L nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T.

- Ahh Vy Đình Đ xác nhận có việc vợ chồng anh có làm thỏa thuận bán diện tích đất 4320m<sup>2</sup> đất vườn với giá 55.000.000 đồng/1 sào nằm trong diện tích đất anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T vào ngày 18/9/2019 sau đó anh có nhận tổng số tiền anh 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) của anh T đưa trước cho anh để làm thủ tục chuyển nhượng đất, có việc anh hẹn anh T đến ngày 10/3/2020 sẽ giao sổ đỏ cho anh T, sau đó đến ngày 20/02/2020 giữa hai bên có ký hợp đồng giao ước mua bán trước sự chứng kiến của anh Luân Văn V là đúng, hai bên có hẹn đến ngày 05/12/2021 thì anh sẽ giao sổ đỏ cho anh T nếu không sẽ phải bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) và trả lại số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu). Do khi làm thủ tục bán đất cho anh T thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh đang thế chấp tại Ngân hàng nên đến ngày 05/12/2021 anh chưa có sổ đỏ để làm thủ tục tách thửa đất cho anh T như hai bên đã thỏa thuận. Sau đó ngày 04/4/2022 anh T có cho anh vay 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) đồng để trả nợ Ngân hàng lấy sổ đỏ ra tách sổ đỏ cho anh T, sau khi lấy được sổ đỏ ra thì do không làm thủ tục tách thửa được nên anh không có sổ đỏ giao cho anh T. Toàn bộ số tiền anh nhận của



anh **T** 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) anh dùng để làm nhà, hiện nay toàn bộ diện tích 9620m<sup>2</sup> tại lô 2, khoảnh 35a, **T** mà anh bán 4320m<sup>2</sup> cho anh **T** thì gia đình anh vẫn quản lý sử dụng, chưa bàn giao cho anh **T**. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cấp cho anh vào ngày 27/12/2010 hiện nay anh vẫn đang quản lý sử dụng. Đến nay do không tách được đất cho anh **T** anh cũng nhất trí đề nghị chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh **T**, anh nhất trí trả lại số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) anh đã nhận của anh **T** và nhất trí trả lại cho anh **T** số tiền vay 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu đồng) và tiền lãi tính theo quy định pháp luật kể từ ngày vay 04/4/2022 đến ngày xét xử vụ án. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế khó khăn, không bán được đất nên anh đề nghị cho anh trả dần làm nhiều đợt. Đối với số tiền bồi thường 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) thì anh không nhất trí bồi thường.

- Chi **Vi Thị N** nhất trí với ý kiến của anh **Vy Đình Đ**, chị cũng nhất trí đề nghị chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh **T**, chị nhất trí trả lại số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) đã nhận của anh **T** và nhất trí trả lại cho anh **T** số tiền vay 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu đồng) và tiền lãi tính theo quy định pháp luật kể từ ngày vay 04/4/2022 đến ngày xét xử vụ án. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế khó khăn, không bán được đất nên chị đề nghị cho vợ chồng chị trả dần làm nhiều đợt. Đối với số tiền bồi thường 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) thì chị không nhất trí bồi thường.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự. Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định về quyền nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 385, Điều 398, Điều 423, Điều 424, Điều

427, Điều 463, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn T**.

1. Hủy bỏ Hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 giữa bên mua anh **Nguyễn Văn T**, chị **Trần Thị L** và bên bán anh **Vy Đình Đ** chị **Vi Thị N**.

2. Buộc anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn T** chị **Trần Thị L** số tiền là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) và 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) đồng tiền bồi thường. Tổng cộng anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn T** chị **Trần Thị L** 732.000.000 đồng.

3. Buộc anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn T** số tiền nợ gốc là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) theo giấy vay tiền ngày 04/4/2022 và tiền lãi của khoản tiền nợ gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) từ ngày 04/4/2022 đến ngày đến ngày xét xử vụ án ngày 02/08/2024 là 27 (hai mươi bảy) tháng 29 (hai mươi chín) ngày  $\times 0.83\%/tháng = 47.532.000$  đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm ba mươi hai nghìn). Tổng cả gốc là lãi là 252.523.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu năm trăm hai mươi ba nghìn).

6. Về án phí: Buộc anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho anh **Nguyễn Văn T**, trả lại anh **Nguyễn Văn T** số tiền nộp tạm ứng án phí lệ phí Tòa án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh **Nguyễn Văn T** khởi kiện anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** đề nghị tuyên bố Hợp đồng giao ước mua bán quyền sử dụng đất ngày 25/02/2020 giữa anh **Nguyễn Văn T**, chị **Trần Thị L** và anh **Vy Đình Đ** vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và số tiền gốc là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh

năm triệu) theo giấy vay tiền ngày 04/4/2022 và tiền lãi của khoản tiền nợ gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu). Anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** đều có nơi cư trú tại **thôn Đ, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định đây là quan hệ “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch dân sự giữa anh **Nguyễn Văn T** và anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** được xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 đang có hiệu lực thi hành. Do vậy áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện về giải quyết hợp đồng giao ước mua bán của nguyên đơn thì thấy:

[4.1] Căn cứ các tài liệu do phía nguyên đơn xuất trình và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện anh **T** có nhu cầu mua đất nên có mua một thửa đất của anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N**. Vào ngày 18/9/2019 hai bên có làm giấy tờ mua bán đất với nhau diện tích đất tại **thôn Đ, K, L, Bắc Giang**. Cùng ngày anh **T** đã giao số tiền cho anh **Đ** chị **N** là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Sau đó anh **T** tiếp tục giao tiền cho anh **Đ** chị **N** vào các ngày 19/9/2019 giao số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), ngày 13/10/2019 Dương lịch (tức ngày 09/11/2019 Âm lịch) giao số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngày 29/12/2019 (Âm lịch) tức ngày 23/01/2020 (Dương lịch) giao số tiền 182.000.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu đồng), anh **Đ** chị **N** ký nhận đủ số tiền và tổng bốn lần đưa tiền anh **T** đã đưa cho vợ chồng anh **Đ** là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) để mua diện tích đất 4320m<sup>2</sup> của anh **Đ** chị **N**. Các lần đưa tiền hai bên có làm giấy tờ ký xác nhận với nhau. Sau đó hai bên chốt lại ký một “Hợp đồng giao ước mua bán” đề ngày 25/02/2020 thỏa thuận anh **Nguyễn Văn T** mua của anh **Vy Đình Đ** diện tích khoảng 4320 m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong diện tích 9620m, số vào sổ cấp GCN: CH000547 Quyết định cấp số: 2293/QĐUBND ngày 27/12/2010 và xác nhận anh **Đ** đã nhận đủ số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) và hẹn đến ngày 05/12/2021 thì anh **Đ** chị **N** phải giao sổ đỏ cho anh **T** nếu không sẽ phải bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu). Hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 được bên mua anh **T** chị **L** và bên bán anh **Đ** chị **N** cùng ký và điếm chỉ và có người làm chứng. Quá trình

giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận nội dung trong hợp đồng các bên thỏa thuận là đúng, khi ký kết đều tự nguyện không bị ai ép buộc.

[4.2] Nội dung đồng giao ước mua bán các bên có thỏa thuận cụ thể diện tích mua bán nằm trong diện tích 9620m<sup>2</sup> đất anh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy định thời hạn anh Đ phải giao sổ đỏ cho anh T vào ngày 05/12/2021. Việc anh Đ chị N đã nhận đủ số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) của anh T là đúng. Việc các bên thỏa thuận mua một diện tích đất nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận của anh Đ thì phải thực hiện việc tách sổ, tách thửa. Tuy nhiên đến thời hạn anh Đ chị N phải có trách nhiệm giao sổ đỏ cho anh T vào ngày 05/12/2021 như các bên đã thỏa thuận thì anh Đ chị N không giao sổ đỏ cho anh T vì lúc này sổ đỏ của anh Đ vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Nội dung của hợp đồng có quy định nghĩa vụ của anh Đ chị N, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự. Do vậy, đến thời hạn ngày 05/12/2021 anh Đ chị N không giao sổ đỏ cho anh T là đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng giao kết. Theo như anh Đ chị N trình bày lý do không giao sổ đỏ được cho anh T là do khi lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ra anh Đ chị N có đến Ủy ban nhân dân xã K làm thủ tục tách thửa cho anh T do đất nằm trong quy hoạch, do chính sách của nhà nước không cho tách thửa nên không tách được nên không phải là lỗi của anh chị. Tuy nhiên đến ngày 04/4/2022 thì anh Đ chị N mới vay số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) của chính anh T để trả Ngân hàng và lấy sổ đỏ ra. Việc anh Đ chị N không tách được thửa đất đã bán cho anh T theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện L thì diện tích đất của anh Đ chị N muốn tách thửa thì phải làm thủ tục đổi sổ mới tách thửa được, không phải đất nằm trong quy hoạch không cho tách thửa và anh Đ chị N cũng không hề đến Ủy ban nhân dân xã Đ1 làm thủ tục đổi sổ. Như vậy anh Đ chị N cho rằng không tách thửa được do nhà nước không cho tách là không có căn cứ. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ ngày 05/12/2021 anh Đ chị N phải giao sổ đỏ cho anh T nhưng anh Đ chị N không thực hiện là đã vi phạm nghĩa vụ và phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ này là bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) và trả lại số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) cho anh T chị L như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[4.3] Tại phiên tòa anh T đề nghị hủy hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 với anh Đ chị N đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng buộc anh Đ chị N trả lại số tiền 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) và phải

bồi thường 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu). Anh Đ chị N xác định đến nay không tách được đất bán cho anh T nên cũng nhất trí đề nghị chấm dứt hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 với anh T chị L. Anh Đ chị N cũng nhất trí trả lại cho anh T chị L số tiền đã nhận là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) nhưng do không bán được đất nên anh chị đề nghị trả dần. Còn đối với yêu cầu của anh T đề nghị phải bồi thường 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) thì anh Đ chị N không nhất trí trả cho anh T. Do tại phiên tòa các bên thống nhất được với nhau cùng nhất trí đề nghị chấm dứt hợp đồng giao ước mua bán giữa hai bên và trả số tiền đã nhận, nhưng không thống nhất với nhau về số tiền phạt. Tuy nhiên phía bị đơn anh Đ chị N đã vi phạm nghĩa vụ giao số đo của hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 nên phải có trách nhiệm bồi thường cho anh T số tiền 150.000.000 đồng theo như hai bên đã thỏa thuận. Diện tích đất anh Đ chị N chuyển nhượng cho anh T chị L theo hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 vẫn do anh Đ chị N quản lý sử dụng. Do vậy cần hủy bỏ hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 giữa anh Đ chị N và anh T chị L giải quyết hậu quả của hủy bỏ hợp đồng anh Đ chị N phải trả lại anh T chị L số tiền đã nhận và phải bồi thường do vi phạm nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại các Điều 423, Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện về hợp đồng vay tài sản thì thấy:

Căn cứ các tài liệu do phía nguyên đơn xuất trình và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện anh T và vợ chồng anh Đ do cần tiền để rút số đo ra nên anh T đã cho vợ chồng anh Đ chị N vay một khoản tiền, hai bên có viết giấy biên nhận vay tiền vào ngày 04/4/2022 (Dương lịch) do trực tiếp anh Đ ký xác nhận nợ số tiền vay là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh lăm triệu) và hạn đến ngày 04/10/2022 (Dương lịch) thì hoàn trả số tiền gốc. Tại thời điểm ký kết giấy vay nợ, các bên xác lập một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Theo nội dung giấy vay tiền do anh Đ ký kết 04/4/2022 thể hiện thì đây là khoản vay có kỳ hạn và không có lãi suất được quy định tại Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015. Anh Đ chị N đều thừa nhận có vay của anh T số tiền là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh lăm triệu) và dùng số tiền này để trả nợ Ngân hàng và rút số đo thể chấp tại Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh T theo hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ chị N đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn trả nợ, anh Đ chị N chưa thanh toán được nợ gốc đến nay anh chị cũng nhất trí trả cho anh T số tiền đã vay là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) nhưng

anh chị cũng đề nghị được trả dần. Hội đồng xét xử thấy anh Đ chị N vi phạm về nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị anh T chị N hoàn trả số tiền nợ gốc là có căn cứ chấp nhận. Số tiền anh T cho anh Đ chị N vay là số tiền chung của vợ chồng anh T chị L. Do vậy, cần buộc anh Đ chị N phải có trách nhiệm trả cho anh T Liễn số tiền gốc quy định tại Điều 463, Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015

[6] Đối với yêu cầu tính lãi: Trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn T yêu cầu anh Vy Đình Đ và chị Vi Thị N phải trả cho anh lãi suất 1%/tháng của khoản tiền gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) kể từ ngày 04/04/2022 đến ngày xét xử vụ án. Tại phiên tòa hôm nay anh Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu tính lãi. Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn thì thấy: Trong giấy vay nợ các bên không có thỏa thuận về lãi suất cho vay và hạn đến 04/10/2022 thì anh Đ chị N sẽ trả anh T số tiền trên. Đến ngày 04/10/2022 anh Đ chị N đã vi phạm về thời hạn trả nợ theo như hai bên đã cam kết nên anh T có quyền yêu cầu anh Đ chị N phải thanh toán số tiền lãi của khoản nợ gốc chưa thanh toán do vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán. Anh Đ chị N cũng nhất trí trả tiền lãi cho anh T đối với số tiền gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) kể từ ngày 04/04/2022 đến ngày xét xử vụ án nhưng anh chị đề nghị tính lãi theo quy định, anh chị không nhất trí mức lãi suất 1%/tháng. Như vậy, trong trường hợp này, anh T và anh Đ chị N không thỏa thuận được về việc trả lãi với nhau và có tranh chấp về lãi suất. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tại thời điểm trả nợ, tức là 10%/1 năm. Do hai bên đang tranh chấp về lãi suất nên yêu cầu tính lãi của anh T là 1%/1 tháng tương đương với mức 12%/năm, đã vượt quá mức 10%/1 năm là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất theo quy định của pháp luật đối với khoản vay có kỳ hạn nhưng không có lãi suất là 0.83%/tháng, thời gian tính lãi tính từ ngày anh Đ vay tài sản là ngày 04/4/2022 đến ngày xét xử 02/8/2024 là 27 (hai mươi bảy) tháng 29 (hai mươi chín) ngày. Cần buộc anh Đ chị N phải có trách nhiệm trả số tiền lãi cho anh T chị L từ ngày 04/4/2022 đến 02/8/2024 là 01 (một) năm 08 (tám) tháng 27 (hai mươi bảy) ngày. Lãi suất của số tiền gốc chưa thanh toán 205.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 27 (hai mươi bảy) tháng 29 (hai mươi chín) ngày = 47.532.000

**đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm ba mươi hai nghìn).** Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về tính mức lãi suất và thời điểm tính lãi suất phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền tiền phải trả anh **T** chị **L** theo quy định tại Điều 26 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. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí anh **Nguyễn Văn T** đã nộp.

[8] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 385, Điều 398, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 463, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn T**.

1. Hủy bỏ Hợp đồng giao ước mua bán ngày 25/02/2020 giữa bên mua anh **Nguyễn Văn T**, chị **Trần Thị L** và bên bán anh **Vy Đình Đ** chị **Vi Thị N**.

2. Buộc anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn T** chị **Trần Thị L** số tiền là 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu) và 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) đồng tiền bồi thường. Tổng cộng

anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn T** chị **Trần Thị L** 732.000.000 đồng.

3. Buộc anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn T** số tiền nợ gốc là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) theo giấy vay tiền ngày 04/4/2022 và tiền lãi của khoản tiền nợ gốc 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu) từ ngày 04/4/2022 đến ngày đến ngày xét xử vụ án ngày 02/08/2024 là 27 (hai mươi bảy) tháng 29 (hai mươi chín) ngày x 0.83%/tháng = 47.523.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm hai mươi ba nghìn đồng). Tổng cả gốc là lãi là 252.523.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu năm trăm hai mươi ba nghìn).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, đến thời hạn thanh toán, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành án hoặc thi hành án không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tiền trên số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

2. Về án phí: Anh **Vy Đình Đ**, chị **Vi Thị N** phải chịu 41.535.690 (Bốn mươi một triệu năm trăm ba mươi năm nghìn sáu trăm chín mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh **Nguyễn Văn T** số tiền 17.000.000 đồng (Mười triệu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005863 ngày 07/12/2023 và số tiền 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006116 ngày 11/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.



***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Ngạn;
- Chi cục THADS huyện Lục Ngạn;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

**Nguyễn Đức Như**