

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 61/2025/DS-ST
Ngày: 13-5-2025
Về việc tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đồ
2. Ông Nguyễn Hữu Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 07 và 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Kim T, sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Trần Văn T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

- Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số H C, phường E, thành phố T, tỉnh Long An. (vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Quang C, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số E, Ấp E, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lâm Thị Ú, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số E, Ấp E, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang C, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số E, Ấp E, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

3.2. Ông Võ Văn T2, sinh năm: 1966; (có mặt)

3.3. Ông Võ Công T3, sinh năm: 1995; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3.4. Bà Võ Ngọc Lan T4, sinh năm 1997; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Kim T do ông Trần Văn T1 đại diện trình bày: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, diện tích 115,86m² địa chỉ ấp F, xã N, huyện T tỉnh Long An được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang C. Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông C xây dựng, do có nhu cầu về nhà ở nên ngày 25/03/2005, bà T đã mua nhà của ông C với giá là 20 cây vàng 24Kr. Hai bên có lập giấy tay tờ “Giao kèo cam kết” nội dung: “nguồn gốc căn nhà: phần đất của bà nội để lại; phần nhà bên A (ông C) xây dựng. Nay bên A (ông C) không còn cư trú và kinh doanh tại căn hộ này nên đã nhận 100.000.000đ tương ứng 20 lượng vàng 24kr của bên B (bà T) đó là tiền xây dựng nhà trên đất và giao cho bên B quản lý. Nhà và đất từ đây mãi mãi đến đời sau (nhà đất không thể sang nhượng vì đây là của ông bà để lại). Con cháu Bên A (tức ông C) không có quyền tranh chấp với con cháu Bên B (tức bà T) đến sau này hay hiện tại. Bên B không thích ở thì Bên A hoàn lại 20 cây vàng 24Kr. Nếu Bên A không đủ khả năng thì giấy cam kết này thay Quyền sử dụng đất, Bên B (bà T) có thể sang nhượng cho người khác”. Tờ “Giao kèo cam kết” này được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực.

Sau khi ký giao kèo cam kết thì bà T giao cho ông C 100.000.000đ tương ứng 20 lượng vàng 24Kr, đó là tiền xây dựng nhà trên đất. Khi giao nhận tiền thì có lập giấy tay do ông C viết với nội dung: “Tôi Trần Quang C có nhận của T: 20 cây vàng SJC (hai mươi cây) - T còn nợ lại 10.000.000đ (mười triệu đồng)”. Sau khi viết xong ông C ký tên. Bản chính giấy tay hiện do bà T đang giữ. Khi ông C ký xong thì do bà T không nợ lại ông C 10.000.000đ nên bà T tự gạch dòng chữ “Nợ lại 10.000.000đ”, khi gạch chữ thì bà T không thông báo cho ông C biết.

Sau khi bà T giao nhận tiền xong thì ông C giao nhà đất cho bà T quản lý sử dụng. Đến tháng 03/2010, do căn nhà xuống cấp nghiêm trọng, bà T muốn xin giấy phép xây lại nhà nên có nhờ ông C và vợ là bà Lâm Thị Ú hỗ trợ ra Văn phòng C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng ông C yêu cầu ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì ông C không chịu tiền thuế thu nhập cá nhân. Đến ngày 06/05/2010, bà T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84. Đến ngày 02/8/2010, bà T tiến hành sơn lại căn nhà mua của ông C, đồng thời xây dựng thêm một căn nhà nối liền với nhà ông C.

Đến đầu năm 2023 ông C kiện bà T yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 84. Tại bản án số 89/2023/DS-ST ngày 06/09/2023 và Bản án số 433/2023/DS-PT ngày 19/12/2023 về việc tranh chấp hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa và Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C “Hủy hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất” nhưng chưa xem xét tờ “Giao kèo cam kết đề ngày 25/3/2005”, không giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Vì vậy, nay bà Trần Kim T khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu tờ Giao kèo cam kết ngày 25/3/2005 lập giữa bà Trần Kim T và ông Trần Quang C. Đồng thời bà T yêu cầu giải quyết hậu quả như sau:

Buộc ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú hoàn trả lại tài sản đã nhận từ bà Trần Kim T là 20 cây vàng SJC, tạm tính giá trị tại thời điểm ngày 12/3/2025 là 1,860,000,000 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).

Ông Trần Quang C, bà Lâm Thị Ú có trách nhiệm trả cho bà Trần Kim T số tiền ứng với giá trị căn nhà tại thửa đất số 84, diện tích 115,84 m², tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo kết quả chứng thư thẩm định giá số 040/2025/2169.CNLA ngày 20/01/2025 của Công ty Cổ phần T5 là 175.612.623 đồng.

Tổng cộng yêu cầu được nhận là 2.035.612.623 đồng (hai tỷ không trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm mười hai ngàn sáu trăm hai mươi ba đồng).

Bà Trần Kim T và ông Võ Văn T2 đồng ý trả lại 02 căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh trên thửa đất 84, tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long A cho ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú.

Bà T thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5, bà T không yêu cầu định giá lại. Bà T không yêu cầu bồi thường thiệt hại do vô hiệu tờ giao kèo trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Quang C trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, diện tích 115,86m² địa chỉ ấp F, xã N, huyện T tỉnh Long An ông C được hưởng thừa kế từ cha, ông C được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 22/4/1998.

Bà T là em ruột ông C. Năm 2002-2003 bà T bị bên chồng ngược đãi không có nhà ở phải ở thuê nên gia đình có thông qua ông C xin cho bà T về thửa đất số 84 ở để buôn bán cà phê có tiền nuôi con. Trước khi bà T về ở thì ông C đã xây dựng một căn nhà cấp 4 kết cấu móng đà bê tông cốt thép, vách xây tường, mái lợp tole xi măng. Ngày 25/3/2005, giữa ông C và bà T đã xác lập giấy giao kèo cam kết như nội dung bà T trình bày, ông xác định chỉ bán căn nhà trên thửa đất 84 cho bà T sinh sống với điều kiện bà T không được bán cho người khác chứ ông không bán đất vì đất là của ông bà có ghi rõ trong giấy cam kết. Khi đó giữa ông C và bà T thỏa thuận bán căn nhà với giá là 100.000.000đ, tuy nhiên ông C chỉ nhận của bà T 90.000.000đ, do bà T cho rằng tiền sẽ mất giá nên bà T bắt buộc ông C phải ghi trong giấy giao kèo giá tương ứng 20 lượng vàng 24kr để sau này bà T có di dời chỗ ở rời khỏi nhà thì ông C trả lại cho bà T 20 lượng vàng 24kr chứ thực tế ông C không nhận vàng từ bà T.

Khi giao nhận tiền ông C có viết tờ giấy tay với nội dung “Tôi Trần Quang C có nhận của T: 20 cây vàng SJC (hai mươi cây) - T còn nợ lại 10.000.000đ (mười triệu đồng)”. Phần còn nợ lại 10.000.000đ ông C xác định ông C không

gạch, sau khi ký giấy tay thì bản chính do bà T giữ, nếu gạch phần đó thì ông C đã ký nháy để xác định phần ông gạch, ông C không giữ bản chính.

Năm 2006 bà T có nhờ ông C lấy giấy tờ đất thửa 84 đi vay tiền ngân hàng giùm cho bà T nhiều lần, do sợ trả thay nợ nên ông C đồng ý ký kết hợp đồng tặng cho thửa đất 84 theo yêu cầu của bà T để bà T tự đi vay tiền. Hợp đồng tặng cho có điều kiện bà T chỉ được ở trên đất không được bán đất. Sau này con bà T đăng thông tin bán nhà đất thửa 84 trên mạng internet nên ông C khởi kiện bà T yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho, vụ án đã được giải quyết bằng bản án số 89/2023/DS-ST ngày 06/09/2023 và Bản án số 433/2023/DS-PT ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa và Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C “Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Sau khi xử phúc thẩm thì ông C có đi kê khai để cấp giấy nhưng cơ quan có thẩm quyền trả lời hiện bà T đang khởi kiện ông C tranh chấp thửa 84 nên không làm thủ tục cấp giấy cho ông C. Nay ông C thống nhất vô hiệu tờ giao kèo cam kết ngày 25/3/2005 do bà T thực hiện không đúng thỏa thuận đã rao bán căn nhà, ông C chỉ đồng ý trả cho bà T tròn số tiền 1.000.000.000đ bao gồm 90.000.000đ tiền ông C đã nhận của bà T, 175.612.623đồng tiền căn nhà bà T xây dựng và hỗ trợ thêm cho bà T số tiền 734.387.377đồng. Ông C đồng ý nhận lại 02 căn nhà cấp 4 và các công trình khác trên thửa đất 84, tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho ông C. Ông C thống nhất với chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần T5, ông C không yêu cầu định giá lại. Ông C không yêu cầu bồi thường thiệt hại do vô hiệu tờ giao kèo trong vụ án này. Ông C xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại đơn xin trình bày và xin vắng mặt Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T2 trình bày: Ông T2 thống nhất với đơn khởi kiện, đơn trình bày của bà T. Ông không có ý kiến hay yêu cầu nào trong vụ án này đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn xin trình bày và xin vắng mặt Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Công T3 bà Võ Ngọc Lan T4 trình bày: Ông bà cùng chung sống với bà T trong căn nhà hiện Tòa án đang giải quyết. Ông bà không có đóng góp hay tôn tạo gì đối với căn nhà đang tranh chấp. Ông bà thống nhất với đơn khởi kiện, đơn trình bày của bà T. Ông bà không có ý kiến hay yêu cầu nào trong vụ án này đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tòa án ra đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà T xác định thực tế bà đã trả cho ông C số tiền 97.000.000đ tương đương 20 lượng vàng SJC. Giá vàng tại tiệm V gần nhà bà T là 4.850.000đồng/lượng. Bà xác định dòng chữ “T còn nợ lại 10.000.000đ (mười triệu đồng)” là do ông C tự gạch.

Ông C thừa nhận chỉ nhận của bà T 90.000.000đ tiền mặt. Ông đồng ý nhận lại toàn bộ nhà nhưng chỉ đồng ý trả cho bà T tròn số tiền 1.000.000.000đ bao gồm 90.000.000đ tiền ông C đã nhận của bà T, 175.612.623đồng tiền căn nhà bà T xây dựng, nhà vệ sinh và hỗ trợ thêm cho bà T số tiền 734.387.377đồng.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào để xem xét tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An phát biểu: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp và đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý tuyên bố vô hiệu tờ giao kèo cam kết và đồng ý trả cho bà T số tiền 1.000.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Bà Trần Kim T khởi kiện ông Trần Quang C về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn nhà có địa chỉ tại ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long An, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

[1.2]. Ông Võ Công T3, bà Võ Ngọc Lan T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để xét xử nhưng vắng mặt, có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T thấy rằng:

[2.1]. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà T và ông C thống nhất: Ngày 25/3/2005, giữa ông C và bà T xác lập tờ giao kèo cam kết để mua bán căn nhà do ông C xây dựng trên thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, địa chỉ ấp F, xã N, huyện T tỉnh Long An.

[2.2]. Nhận thấy giữa ông C và bà T thỏa thuận mua bán căn nhà trên thửa đất 84 tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, địa chỉ ấp F, xã N, huyện T tỉnh Long do ông C đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên hai bên không lập hợp đồng công chứng chứng thực và đăng ký theo quy định pháp luật là vi phạm các Điều 443, 444 Bộ luật dân sự năm 1995. Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông T1

đại diện cho bà T và ông C thống nhất tuyên vô hiệu tờ giao kèo cam kết ngày 25/3/2005 nên ghi nhận.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả: Tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên 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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường...”

Tại phiên tòa bà T yêu cầu: Buộc ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú hoàn trả lại tài sản đã nhận từ bà Trần Kim T là 20 lượng vàng SJC tương đương 1.860.000.000đ (giá vàng 93.000.000đ/lượng) và số tiền 175.612.623đồng giá trị căn nhà số B, nhà vệ sinh theo kết quả chứng thư thẩm định giá số 040/2025/2169.CNLA ngày 20/01/2025 của Công ty Cổ phần T5. Tổng cộng là 2.035.612.623đồng. Ông C chỉ thừa nhận có nhận của bà T số tiền 90.000.000đ mà không phải 20 lượng vàng SJC.

Xét tờ giao kèo cam kết ngày 25/3/2005 thể hiện nội dung: Nay bên A (ông C) không còn cư trú và kinh doanh tại căn hộ này nên đã nhận 100.000.000đ tương ứng 20 lượng vàng 24kr của bên B (bà T) đó là tiền xây dựng nhà trên đất và giao cho bên B quản lý, đồng thời tại giấy tay biên nhận thể hiện nội dung “Tôi Trần Quang C có nhận của T: 20 cây vàng SJC (hai mươi cây) - T còn nợ lại 10.000.000đ (mười triệu đồng)”. Mặt khác tại phiên tòa bà T cũng thừa nhận đã giao cho ông C số tiền 97.000.000đ rút ra từ ngân hàng. Như vậy có căn cứ xác định tại thời điểm mua bán bà T đã trả tiền cho ông C mà không phải trả vàng như bà T trình bày.

Nhận thấy hợp đồng mua bán nhà vô hiệu theo quy định tại các Điều 131, 133, 139 Bộ luật dân sự năm 1995, do đó hậu quả vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa bà T thừa nhận có giao cho ông C số tiền 97.000.000đ tiền mua bán nhà nhưng ông C chỉ thừa nhận có nhận 90.000.000đ nên chỉ có cơ sở buộc ông C hoàn trả cho bà T số tiền 90.000.000đ. Tuy nhiên tại phiên tòa ông C tự nguyện hoàn trả cho bà T tròn số tiền 1.000.000.000đồng bao gồm 90.000.000đ tiền mua nhà đã nhận, 175.612.623đồng tiền căn nhà bà T xây dựng, nhà vệ sinh và hỗ trợ thêm cho bà T số tiền 734.387.377đồng nên ghi nhận.

Quá trình hòa giải và tại phiên tòa bà T và ông T2 tự nguyện giao trả toàn bộ nhà trên thửa đất 84 cho ông C nên ghi nhận. Do ông T3 và bà T4 đang cùng sinh sống với bà T và ông T2 nên ông T3 và bà T4 cùng có trách nhiệm trả lại toàn bộ nhà trên thửa đất 84 cho ông C là phù hợp.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông C và bà Ú hoàn trả 20 lượng vàng SJC tương đương 1.860.000.000đ (giá vàng 93.000.000đ/lượng) và số tiền 175.612.623đồng giá trị căn nhà số B, nhà vệ sinh theo kết quả chứng thư thẩm định giá số 040/2025/2169.CNLA ngày 20/01/2025 của Công ty Cổ phần T5, tổng cộng là 2.035.612.623đồng nhưng chỉ có cơ sở chấp nhận số tiền

1.000.000.000đ nên số tiền vượt quá (2.035.612.623đồng – 1.000.000.000đ) là 1.035.612.623 đồng không được chấp nhận.

Về bồi thường thiệt hại: Bà T và ông C không yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.4]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 19.300.000đ, bà Trần Kim T đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông C và bà Ú phải chịu toàn bộ chi phí cho việc thẩm định định giá tài sản và có trách nhiệm hoàn trả cho bà T.

[3]. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa là phù hợp nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Trần Kim T được chấp nhận một phần nên ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú phải chịu toàn bộ tiền án phí trên số tiền phải hoàn trả cho bà T và án phí không giá ngạch về tuyên vô hiệu tờ giao kèo cam kết; do yêu cầu của bà T không được chấp nhận một phần nên bà T phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận. Tuy nhiên ông C và bà Ú và bà T được miễn án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều: 35, 39, 217, 219, 147, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 131, 133, 136, 139, 443, 444 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T đối với ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”.

Buộc ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Kim T tổng cộng 1.000.000.000 đồng bao gồm 90.000.000đồng tiền mua nhà đã nhận, tiền căn nhà bà T xây dựng, nhà vệ sinh là 175.612.623đồng và hỗ trợ thêm cho bà T số tiền 734.387.377đồng.

Buộc bà Trần Kim T và ông Võ Văn T2, ông Võ Công T3, bà Võ Ngọc Lan T4 có trách nhiệm giao trả nhà và công trình kiến trúc trên thửa đất số 84 tờ bản đồ số 10-4, loại đất ONT, địa chỉ ấp F, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T đối với ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà” đối với số tiền vượt quá là 1.035.612.623đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú hoàn trả cho bà T số tiền 19.300.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng, ông Trần Quang C và bà Lâm Thị Ú còn

phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự được miễn án phí.

5. Án này xử sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 13-5-2025). Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc từ ngày niêm yết bản án

6. 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, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Hương