

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THÀNH
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 06 /2020/ DSST
Ngày 02 tháng 7 năm 2020
(V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở vô hiệu)

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH - TỈNH NGHỆ AN

Thành phần hội đồng xét xử bao gồm:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Anh Ngọc

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Hùng - Ông Nguyễn Đức Quỳnh .

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Công Hưng - Thư ký Tòa án
Nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

**Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An tham
gia phiên tòa:** Bà Lại Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện yên Thành, tỉnh
Nghệ An mở phiên tòa công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số:
44/2014/TLST-DS ngày 02/12/2014 về việc “ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng đất, nhà ở vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
46/2020/QĐXX-ST ngày 11/6/2020

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1977 (Có mặt)

Trú tại: xóm 9, xã X, huyện Y, tỉnh Nghệ An

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

Trú tại: xóm 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu Bình:

Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1976 - Luật sư. Nơi công tác: Văn phòng luật
sư Cao T Tại Thành phố V, tỉnh Nghệ An. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+/ UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

***Người đại diện theo pháp luật:** Ông Ngô Văn T - Chủ tịch UBND xã Đ,
huyện Y, tỉnh Nghệ An.

***Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ
An:** Ông Nguyễn Sỹ N - Phó chủ tịch UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An.(Vắng
mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+/Ông Trương Công H- sinh năm 1963 (Có mặt)

Trú tại: xóm Đ, xã Đ, huyện Y, Tỉnh Nghệ An

+/Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966 (chồng) - Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+/Bà Lê Thị H, sinh năm 1969 (vợ).(Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Đều trú tại: xóm Đ, xã Đ, huyện Y, Tỉnh Nghệ An.

+/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1958 (Vợ ông Nguyễn Hữu B)

Trú tại: xóm 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An. (Vắng mặt)

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B:** Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1976. Nơi công tác: Văn phòng luật sư cao Trí tại Thành Phố V, tỉnh Nghệ An (Có mặt)

+/Ông **Nguyễn Đình T** - sinh năm 1971 (chết tháng 8/2012)

Trú tại: xóm Đ, xã Đ, huyện Y, Nghệ An

* **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T:**

- Anh Nguyễn Đình T, sinh năm 1995. (Có mặt)

Trú tại: xóm 9, xã X, huyện Y, tỉnh Nghệ An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, trình bày tại bản tự khai, ý kiến trình bày trong những phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đình T kết hôn vào năm 1994 và có một con chung là anh Nguyễn Đình T sinh năm 1995. Do ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Văn S là anh em ruột thịt với nhau nên ngày 10/10/1997 ông Nguyễn Văn S vừa bán, vừa cho vợ chồng bà L, ông T khoảng trên 2 ha đất là một phần đất của vùng “Vệ mộc” thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị H tại xóm Đ, xã Đ để bà L và ông T ra ở riêng. Vợ chồng bà L ông T đã ra ở riêng làm nhà ở tại diện tích đất mua của ông S kể từ tháng 10/1997. Vợ chồng sinh sống tại thửa đất mua của ông S đến năm 2005 thì vợ chồng phát sinh mâu thuẫn, do mâu thuẫn sâu sắc nên trong năm 2005 bà L và con trai về nhà bên ngoại tại xóm 9 xã X, huyện Y sống ly thân đối với ông T. Một thời gian sống ly thân bà L về thăm nhà thì thấy ông Nguyễn Hữu B trú tại xóm 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An đang quản lý nhà, đất của vợ chồng. Quá trình tìm hiểu thì biết được đất đai, nhà cửa của vợ chồng bà bước đầu ông T bán cho ông Trương Công H (anh rể), sau đó ông H bán lại cho ông Nguyễn Hữu B. Năm 2009 bà L thấy hôn nhân giữa bà và ông T đổ vỡ không thể hàn gắn, bà làm đơn xin ly hôn ông Nguyễn Đình T. Bước đầu bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết ba mối quan hệ, quan hệ tình cảm, quan hệ con chung và quan hệ tài sản. Do hai bên đang tranh chấp với nhau về số tài sản ông T đã bán phức tạp, Tòa án vận động bà rút yêu cầu chia tài sản. Do muốn giải phóng nhân nhân càng sớm càng tốt, bà L rút yêu cầu chia tài sản, sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Tháng 7/ 2012 thì TAND huyện Yên Thành giải quyết cho vợ chồng ly hôn và giao con chung tại Quyết định số: 79/2012/QĐST- HNGĐ ngày

30/7/ 2012. Sau khi ly hôn được 1 tháng thì ông Nguyễn Đình T chết nên bà L không khởi kiện yêu cầu chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông Nguyễn Đình T được. Đầu tháng 1/2014 thì UBND xã Đ, huyện Y tổ chức hòa giải, giải quyết theo đơn khiếu nại của bà L việc mua bán đất giữa ông T, ông H và ông B nhưng không thành, sau đó bà L khởi kiện đến TAND huyện Yên Thành đề nghị tuyên bố hợp đồng bán đất và bán nhà ở giữa ông Nguyễn Đình T, ông Trương Công H và ông Nguyễn Hữu B Bình là vô hiệu, bà L đề nghị buộc ông B phải có nghĩa vụ trả lại đất, nhà cho bà L và con trai Nguyễn Đình T đồng thời đề nghị xử lý hậu quả của việc bán đất và bán nhà giữa anh Nguyễn Đình T, ông Trương Công H và ông Nguyễn Hữu B vô hiệu.

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B ông Nguyễn Cao T trình bày:

Sau khi ông Nguyễn Hữu B nghỉ hưu, ông B đã ký hợp đồng với ông Trịnh Xuân G làm cán bộ kỹ thuật trồng cam cho ông G có trang trại cam tại xóm Đ, xã Đ, huyện Y. Sau một thời gian làm việc cho ông G, đến khoảng 2004, năm 2005 thì vợ chồng ông Nguyễn Hữu B có kế hoạch mua đất tại xã Đ để làm trang trại cam. Biết được vợ chồng ông T, bà L bán đất có thể làm trang trại cam ông B đã đến hỏi giá thì ông T đòi giá cao không mua được. Tháng 12/2006 ông Nguyễn Hữu B gặp ông Trương Công H người đã quen biết trong quá trình làm cán bộ kỹ thuật cho ông Trịnh Xuân G. Gặp nhau hai bên trao đổi nói chuyện thì ông H nói cho ông B biết đất vợ chồng ông T, bà L ông H đã mua, nếu cần sẽ bán lại vì không có khả năng trả nợ thay cho ông T các khoản nợ vợ chồng ông T đang vay tại ngân hàng và nhờ người đứng thế vay hộ. Ông B hỏi ông H giá thì ông H nói giá lấy 95.000.000 đồng, thì ông B đồng ý, hai bên thống nhất ông B giữ lại 5.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó ông B đã giao cho ông H một số tiền để ông H và ông T đến Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao lại cho ông B để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng. Do chưa trả đủ số tiền nên ông H, ông T không thể rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng. Sau đó ông B tiếp tục giao số tiền còn lại cho ông H, ông H và ông T đã đến Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Để hợp lý việc mua bán đất ông B, ông H đã gọi ông T đến ký vào giấy với tư cách là chủ bán đất. Nay bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố việc bán đất, nhà ở giữa ông T, ông H, ông B là vô hiệu đồng thời buộc vợ chồng ông B có nghĩa vụ trả lại đất, nhà cho bà L và con trai, vợ chồng ông B không nhất trí, vì việc mua bán đất giữa hai bên là công khai, hoàn toàn ngay tình có căn cứ pháp lý, lúc bán bà L cũng biết nhưng không có ý kiến gì, khoản tiền bán đất là để trả các khoản nợ vợ chồng ông T đang vay tại ngân hàng, đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Công H trình bày:

Ông Trương Công H là anh rể của anh Nguyễn Đình T, vợ chồng ông T đến ở tại diện tích đất (một phần đất của vùng VM) của ông Nguyễn Văn S bán rẻ cho vợ chồng vào cuối năm 1997, vợ chồng ông T, bà L đã xây dựng nhà cửa và các tài

sản trên diện tích đất mua của ông S. Do có mối quan hệ gần gũi và cùng sống trong một xóm nên ông H biết được trong năm 2004 ông T, bà L đang sống hạnh phúc thì có nhu cầu mua xe ô tô tải để làm ăn, nên vợ chồng đã thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng để vay tiền tại ngân hàng nông nghiệp huyện Y. Do thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng có tại xóm Đ vẫn chưa đủ tiền mua xe ô tô, nên vợ chồng ông T đã nhờ ông H và anh em bà L và một số người khác đứng tên vay hộ để có đủ tiền mua xe ô tô. Đến tháng 12/2004 vợ chồng ông T gặp ông H trao đổi việc vợ chồng muốn bán nhà, để trả nợ ngân hàng vì mua xe ô tô làm ăn không thuận tiện. Do không có tiền sẵn để mua nên ông H nói vợ chồng ông T xem có người nào mua nữa không thì bán cho họ. Vợ chồng ông T trả lời với ông H là không có ai mua nữa và năn nỉ ông H mua giúp, do muốn giúp đỡ vợ chồng ông T nên ông H đồng ý mua đất và nhà của vợ chồng ông T giá mua đất giữa hai bên thống nhất là 80.000.000 đồng, ông T chỉ yêu cầu ông H trả cho vợ chồng ông T 15.000.000 đồng để vợ chồng trả nợ khế anh trai của chị L đứng vay hộ, số tiền còn lại vợ chồng ông T giao trách nhiệm cho ông H trả cho ngân hàng và được quyền rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T đang thế chấp tại ngân hàng về quản lý, làm thủ tục chuyển quyền sau này. Sau khi mua đất, nhà của vợ chồng ông T, ông H đã đến quản lý tài sản mình mua, bà L cũng không có ý kiến gì.

Sau một thời gian mua đất, nhà ở của vợ chồng ông T, ông H thấy không có khả năng trả nợ thay cho ông T tại ngân hàng, nên ông H có ý định bán lại cho người nào có nhu cầu để lấy tiền trả nợ ngân hàng cho ông T đang vay ngân hàng. Tháng 12/2006 ông H gặp ông Nguyễn Hữu B làm cán bộ kỹ thuật trông cam cho ông Trịnh Xuân G. Qua tâm sự thì ông B nói với ông H là có ý định mua đất tại xã Đ để làm trang trại cam, ông H đã nói lại toàn bộ câu chuyện sự việc cho ông B nghe và ông B thống nhất mua lại đất anh T bán cho ông H với số tiền 95.000.000 đồng, hai bên thống nhất ông B giữ lại 5.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng. Bước đầu ông B chỉ giao cho ông H một số tiền với mục đích để ông H, ông T lấy bìa đỏ tại Ngân hàng giao lại cho ông, nhưng do chưa trả đủ tiền nên Ngân hàng không trả lại sổ đỏ. Sau đó ông B giao đầy đủ toàn bộ số tiền cho ông H thì ông H và ông T đã đến ngân hàng nông nghiệp Y rút sổ đỏ về giao lại cho ông Nguyễn Hữu B quản lý để làm thủ tục chuyển nhượng đất sau này. Năm 2009 thì ông Nguyễn Hữu B và ông Nguyễn Đình T đến UBND xã Đ làm thủ tục chuyển nhượng theo qui định, nhưng không thực hiện được, lý do là bà L không có mặt. Tháng 8/2012 ông Nguyễn Đình T chết. Sau khi ông T chết được hơn 1 năm thì ông H được UBND xã Đ báo gọi đến UBND xã để giải quyết tranh chấp việc mua bán đất giữa ông T, ông H và ông B nhiều lần nhưng ông B không đến, tháng 1/2014 ông B có mặt nhưng hòa giải không thành. Ông H khẳng định việc ông T bán đất của vợ chồng cho ông H bà L biết rất rõ, có sự thống nhất giữa hai vợ chồng, mục đích bán là để trả trả nợ ngân hàng vì vay ngân hàng mua xe ô tô làm ăn thua lỗ. Theo ông H bà L lợi dụng sơ hở khi mua bán đất không ký vào giấy tờ

mua bán đất nay khởi kiện yêu cầu tuyên bố việc mua bán đất giữa ba bên vô hiệu, ông H thấy bà L không có đạo đức. Ông H đề nghị Tòa xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Trường hợp tòa án tuyên hợp đồng mua bán đất giữa ông T, ông H, ông B vô hiệu thì đề nghị tòa án xem xét, xử lý đảm bảo quyền lợi cho các bên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Văn S là anh trai ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị H là vợ ông S là chị dâu của ông Nguyễn Đình T. Ông T kết hôn với bà Nguyễn Thị L vào năm 1994. Lúc ông T, bà L lấy nhau thì vợ chồng ông S đã được nhà nước giao đất rừng vùng “Vệ Mộc” tại xóm Đ, xã Đ diện tích 72.000m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm nào thì ông S, bà H không nhớ cụ thể với thời hạn 50 năm, gồm có 2 thửa (Thửa số: 78 a diện tích 65.000m², thửa đất 78b diện tích 7.000 m²). Nhưng trên thực tế diện tích nhiều gấp mấy lần so với diện tích ghi trong giấy tờ, việc thừa diện tích là do kỹ thuật đo đạc, chứ không phải do ông S, bà H lấn chiếm các hộ liền kề. Do ông T và bà L không có đất để ở nên tháng 10/1997 ông S, bà H vừa bán vừa cho vợ chồng ông T áng chừng trên 1ha để vợ chồng sử dụng, không có số đo cụ thể, đất ông S bán cho vợ chồng ông T là một phần đất của vùng VM. Vợ chồng ông T bà L đến ở diện tích đất ông S, bà H bán cho để ở riêng từ tháng 10/1997. Phần lớn còn lại ông S, bà H tiếp tục sử dụng, quản lý. Đến năm 2003 và năm 2008 thì vợ chồng ông S đã chuyển nhượng toàn bộ số đất còn lại cho cho ông Trịnh Xuân G để ông G làm trang trại cam. Đất của ông T, bà L theo ông S, bà H hiện nay có hai loại đất ở, đất vườn và đất lâm nghiệp. Đất ở, đất vườn có số thửa 338, đất lâm nghiệp có số thửa 337, trong sổ sách địa chính phản ánh thửa đất số 337 ghi tên người sử dụng UBND xã Đ là không đúng. Hai thửa đất này là một phần đất của thửa đất vùng VM thuộc quyền sử dụng ông S, bà H đã bán cho vợ chồng ông T năm 1997. Hai thửa đất 337, 338, thuộc tờ bản đồ địa chính số 19, xã Đ, huyện Y mà ông T bán cho ông Trương Công H, sau đó ông H đã bán lại cho ông B là một phần đất của vùng VM thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông S. Việc xác định quyền sử dụng đối với thửa đất số 337 đã được UBND xã Đ kiểm tra làm rõ, TAND huyện Yên Thành lập biên bản xác định quyền sử dụng đất ngày 08/5/2020 là tài sản của ông T, bà L. Nay giữa bà L, ông B đã tranh chấp việc mua bán đất, tài sản thì vợ chồng ông S, bà H không có tranh chấp gì với họ về hai thửa đất này. Ông S, bà H đề nghị tòa xem xét giải quyết tranh chấp việc mua bán đất giữa ông H, ông T, ông B theo qui định, hợp tình, hợp lý đảm bảo quyền lợi cho các bên.

- Ông Nguyễn Sỹ N người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Đ trình bày:

Theo bản đồ địa chính số 19, xã Đ, huyện Y, Nghệ An Thửa đất số 337, 338, tờ đồ địa chính số 19, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An nằm liền kề nhau. Thửa đất 338 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm

2000, thửa đất 337 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Theo sổ sách địa chính của xã Đ ghi đối tượng sử dụng thửa đất 337 là UBND xã Đ. Tuy nhiên sau khi TAND huyện Yên Thành có công văn đề nghị UBND xã làm rõ đối với thửa đất 337 thì UBND xã đã kiểm tra đối chiếu, truy tìm nguồn gốc thì thấy rằng thửa đất 337, 338 là một phần đất của diện tích đất rừng “VM” thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị H, vợ chồng ông S đã giao cho vợ chồng bà L, ông T sau khi vợ chồng ra ở riêng vào năm 1997. Việc xác định quyền sử dụng đất đã được TAND huyện Yên Thành lập biên bản vào ngày 08/5/2020. UBND thừa nhận thửa đất số 337, 338 ông Nguyễn Đình T bán cho ông Trương Công H, sau đó ông H bán lại ông Nguyễn Hữu B thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị L. Phần lớn đất Vùng Vệ Mộc còn lại ông S, bà H đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân G, hiện nay ông G đang làm nông trại cam trên đó. Nay bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hữu B tranh chấp với nhau trong việc mua bán hai thửa đất và tài sản trên đất đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các bên.

- Anh Nguyễn Đình T người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T(đã chết) trình bày:

Tài sản nhà, đất ở, đất vườn, đất lâm nghiệp do ông Nguyễn Đình T bố anh T(đã chết năm 2012) bán cho ông Trương Công H, sau đó ông H bán lại cho ông Nguyễn Hữu B vào năm 2007 là tài sản của ông Nguyễn Đình T bố anh và mẹ anh là bà Nguyễn Thị L. Khi ông T bán đất, nhà cho ông H, sau đó ông H bán lại cho ông B mẹ anh bà Nguyễn Thị L không hề biết gì. Khi mua bán ông T, ông H, ông B không hỏi và được sự đồng ý của mẹ anh bà Nguyễn Thị L. Nay bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu tuyên bố việc mua bán đất, nhà ở giữa ông T, ông H, ông B là vô hiệu là có căn cứ, đề nghị tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Anh T đề nghị Tòa án giao đất, nhà cửa lại cho bà Nguyễn Thị L và anh theo qui định, anh Nguyễn Đình T sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về những việc làm sai trái của ông Nguyễn Đình T (đã chết) trong việc giao dịch mua bán đất, nhà cửa giữa các bên.

Kết quả thẩm định tại chỗ :

1. Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, diện tích 10478,0m² tại Xóm Đ, xã Đ, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tiến hành xem xét đo vẽ thấy rằng thửa đất này có diện tích tăng, có diện tích 19207m², kích thước các cạnh của thửa như sau:

- Cạnh phía Đông giáp trại cam của ông G dài 157,83m
- Cạnh phía Tây giáp đường nội bộ được chia thành 4 đoạn gấp khúc: đoạn dài 57,5m, đoạn dài 3,55m, đoạn dài 2,92m, đoạn dài 21,58m
- Cạnh phía Nam giáp trại cam ông G dài 131,19m
- Cạnh phía Bắc giáp trại cam anh Toàn H được chia thành 5 đoạn gấp khúc: đoạn dài 1,21m, đoạn dài 2,03m, đoạn dài 4,05m, đoạn dài 17,36m, đoạn dài 92,89, đoạn dài 5,78m

*** Tài sản trên thửa đất 337 gồm:** Gồm 900 gốc cam đã trên 10 năm có thu hoạch.

2. Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 1500,1m² tại Xóm Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 mang tên ông Nguyễn Đình T. Sau khi tiến hành xem xét đo vẽ thấy rằng thửa đất thì diện tích không thay đổi kích thước, các cạnh của thửa như sau:

- Cạnh phía Đông giáp thửa đất 337 dài 21,23m
- Cạnh phía Tây giáp đường nội bộ dài 22,6m
- Cạnh phía Nam giáp dài 68,33m
- Cạnh phía Bắc giáp 68,41m.

*** Tài sản trên thửa đất 338:** Gồm: 01 nhà cấp IV 03 gian, chiều cao mái chày 4m, có diện tích 9,15m x 7m = 64,05m²

- 01 nhà bếp 02 gian có diện tích: 5,4m x 5m = 27m² (do ông B xây)
- 01 nhà tắm đồ sán có diện tích: 3m x 2,1m = 6,3m² (do ông B xây)
- 02 nhà vệ sinh: + Một nhà có diện tích: 2m x 1,4m = 2,8m² (do ông B xây).
+ Một nhà có diện tích: 1,9m x 1,6 = 3,04m² (do ông B xây)
- 01 hệ thống chuồng trâu, bò cũ: 5,45m x 3,85 = 20,98m²
- 01 bể nước có kích thước dài 2,75m, rộng 2,25m, cao 1,5m có thể tích 9,28m³
- 02 mái tôn trước nhà cấp IV:
 - + 01 mái tôn có diện tích 9,15m x 5,7m = 52,2m² (do ông B làm)
 - + 01 mái tôn có diện tích 6,6m x 4,9m = 32,34m² (do ông B làm)
- 01 mái tôn sau nhà bếp có diện tích 5,7m x 5,7m = 32,49m² (do ông B làm)

Kết quả định giá:

1. Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, diện tích 10478,0m² tại Xóm Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tiến hành xem xét đo vẽ thấy rằng thửa đất này có diện tích tăng, có diện tích 19207m² đất LNQ (đất lâu năm trồng cây ăn quả).

Theo Quyết định 47/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An. Có giá: 31.000đ/1m².

Hội đồng định giá đất theo giá thị trường: 40.000đ/m² x 19207m² = 768.280.000 đồng

*** Tài sản trên thửa đất 337 gồm:** Gồm 900 gốc cam đã trên 10 năm có thu hoạch: 300.000đ/cây x 900 cây = 270.000.000 đồng

2. Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 1500,1m² (trong đó đất ở 400m², đất vườn 1100,1m²) tại Xóm Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình T. Theo Quyết định 47/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An. Có giá đất ở: 150.000đ/1m². Đất vườn liền kề đất ở là 35.000đ/1m².

Hội đồng định giá đất theo giá thị trường: 250.000đ/1m² x 400m² (đất ở) = 100.000.000 đồng

- Giá đất vườn liền kề: $125.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 1100,1\text{m}^2$ (đất vườn liền kề) = 137.512.500 đồng

*** Tài sản trên thửa đất 338 gồm:**

- 01 nhà cấp IV 03 gian (xây từ năm 2002 đã hết thời hạn khấu hao), chiều cao mái chày 4m, có diện tích: $9,15\text{m} \times 7\text{m} = 64,05\text{m}^2$. Có giá $800.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $800.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 64,05\text{m}^2 = 51.600.000$ đồng.

- 01 nhà bếp 02 gian có diện tích: $5,4\text{m} \times 5\text{m} = 27\text{m}^2$ (Do ông B xây). Có giá: $500.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 27\text{m}^2 = 13.500.000$ đồng.

- 01 nhà tắm đồ sàn có diện tích: $3\text{m} \times 2,1\text{m} = 6,3\text{m}^2$ (do ông B xây). Có giá: $1.500.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $1.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 6,3\text{m}^2 = 9.450.000$ đồng.

- 02 nhà vệ sinh:

+ / 01 nhà có diện tích: $2\text{m} \times 1,4\text{m} = 2,8\text{m}^2$ (do ông B xây). Có giá: $800.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $800.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 2,8\text{m}^2 = 2.240.000$ đồng.

+ 01 nhà có diện tích: $1,9\text{m} \times 1,6 = 3,04\text{m}^2$ (do ông B xây). Có giá: $800.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $800.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 3,04\text{m}^2 = 2.432.000$ đồng.

- 01 hệ thống chuồng trâu, bò cũ: $5,45\text{m} \times 3,85 = 20,98\text{m}^2$. Có giá trị: 2.000.000 đồng.

- 01 bể nước có kích thước dài 2,75m, rộng 2,25m, cao 1,5m có thể tích $9,28\text{m}^3$. Có giá: $300.000\text{đ}/\text{m}^3$, thành tiền: $300.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 9,28\text{m}^3 = 2.784.000$ đồng.

- 02 mái tôn trước nhà cấp IV:

+ 01 mái tôn có diện tích $9,15\text{m} \times 5,7\text{m} = 52,2\text{m}^2$ (do ông B làm). Có giá: $150.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 52,2\text{m}^2 = 7.830.000$ đồng.

+ 01 mái tôn có diện tích $6,6\text{m} \times 4,9\text{m} = 32,34\text{m}^2$ (do ông B làm). Có giá: $150.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 32,34\text{m}^2 = 4.851.000$ đồng.

- 01 mái tôn sau nhà bếp có diện tích $5,7\text{m} \times 5,7\text{m} = 32,49\text{m}^2$ (do ông B làm). Có giá: $150.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 32,49\text{m}^2 = 4.873.500$ đồng.

Tổng giá trị tài sản định giá: **1.377.353.000 đ (Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn đồng).**

Tại phiên tòa Đại diện viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự và đề nghị giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán tiến hành thụ lý vụ án đúng qui định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 điều 39 của BLTTDS. Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của thẩm phán qui định tại 48, điều 203 của BLTTDS, xác định tư cách tham gia tố tụng theo qui định tại điều 68 của BLTTDS. Tiến hành thu thập xác minh chứng cứ theo qui định tại chương VII của BLTTDS, làm rõ tình tiết khách quan của vụ án, yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ và lấy lời khai đương sự theo qui định điều 95; điều 98 của BLTTDS. Hòa giải theo qui định tại Điều 205 của BLTTDS. Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. Đã chuyển hồ sơ cho viện kiểm nghiên cứu theo qui định tại điều 220 của BLTTDS. Thư ký đã thực hiện đúng qui định tại

điều 51 của BLTTDS. Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định tại điều 243; 250; 251; 258; 260 và 262 của BLTTDS .

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chấp hành theo đúng qui định tại điều 70;71;72;73; 75; 76; 85; 86 và điều 234 của BLTTDS.

* Về nội dung:

Áp dụng khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 137; khoản 2 Điều 138; Điều 697 và 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 28 Luật hôn nhân gia đình; khoản 1 Điều 27 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ở giữa ông Nguyễn Đình T và ông Trương Công H vô hiệu về hình thức và nội dung tại thời điểm giao kết. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở giữa ông Trương Công H và ông Nguyễn Hữu B vô hiệu do hợp đồng trước đó ông H lập với ông T bị vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất, bán nhà ở vô hiệu, các bên không đề nghị áp dụng thời hiệu để giải quyết tranh chấp hợp đồng, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, được qui định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Quá trình nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà thấy rằng: Có cơ sở khẳng định ngày 10/12/2005 ông Nguyễn Đình T lúc còn sống là chồng của bà Nguyễn Thị L do làm ăn không thuận tiện đã bán đất, nhà ở của vợ chồng ông T, bà L có tại xóm Đ, xã Đ, huyện Y cho ông Trương Công H người cùng xóm cũng là anh rể của ông T để trả nợ với số tiền 80.000.000 đồng. Lúc bán ông T và ông H thống nhất ông H chỉ trả tiền mặt cho ông T là 15.000.000 đồng, còn lại 65.000.000 đồng thì ông H phải trả thay cho vợ chồng ông T những khoản nợ vợ chồng ông T, bà L đang vay và nhờ người khác đứng vay hộ tại Ngân hàng nông nghiệp huyện Yên Thành. Điều này được chứng minh tại lời khai, trình bày của ông Trương Công H trong quá trình hòa giải, sự thừa nhận của bà L về việc dùng tiền bán đất để trả nợ cho vợ chồng bà L tại ngân hàng, ngoài ra còn được chứng minh bằng Giấy chuyển nhượng nhà + đất ở do ông Nguyễn Đình T viết giao lại cho ông Trương Công H với nội dung *“Tôi Nguyễn Đình T do điều kiện làm ăn không thuận tiện nên phải bán nhà để trả nợ. Chuyển nhượng cho anh H đã nhận tiền mặt 15.000.000đ(mười lăm triệu đồng) và kèm*

theo khế ngân hàng.(khế nhà 30.000.000 đ; khế anh H 20.000.000 đ; khế anh T 15.000.000 đ. Kể từ ngày 10/12/20205 đã bàn giao cho nhà cho anh H và anh H phải chịu trách nhiệm trả số khế ngân hàng đã kê trên) BL số 89.

Quá trình hòa giải, tại phiên tòa ông H khẳng định việc ông mua đất là có sự thống nhất và đồng ý của bà L, nhưng khi làm giấy bà L không ký vào, lúc đó ông H đã giao cho ông T 11.000.000 đồng, sau đó ông T giao lại tiền cho bà L cầm. Tuy nhiên việc bán đất, nhà và nhận tiền không được bà L thừa nhận, cũng không có tài liệu để chứng minh, hơn nữa ông Nguyễn Đình T nay đã chết nên không thể đối chứng. Do đó nên không có cơ sở nói rằng bà L cũng đồng ý bán đất, bán nhà cho ông H để trả nợ. Xác định Đất, nhà của vợ chồng bà L, ông T có tại xóm Đ, xã Đ, huyện Y là do ông T bán cho ông H không có sự tham gia của bà L. Căn cứ vào nội dung Giấy giao tiền ngày 03/01/2007(BL 90); Nội dung Giấy nhận tiền bán đất ngày 24/5/2007 (bút lục số 91) xác định đất, nhà ông H mua của ông T sau đó đã bán lại cho ông Nguyễn Hữu B vào ngày 03/1/2007, lý do ông H bán lại cho ông B là ông H không có tiền trả trả nợ thay cho ông T, bà L các khoản nợ vợ chồng ông T đang vay tại ngân hàng được ghi trong giấy nhượng nhà đất ngày 10/12/20205.

Xét hình thức hợp đồng, nội dung hợp đồng mua bán đất giữa các bên: Khẳng định là có sự mua bán đất, nhà ở giữa ông Trương Công H và ông T vào ngày 10/12/2005, giữa ông Trương Công H và ông Nguyễn Hữu B vào ngày 03/01/2007. Tài sản gồm đất, nhà ở mà giữa các bên mua bán với nhau có làm giấy tờ viết tay, thỏa thuận bằng miệng, nhưng không có chữ ký, đồng ý của đồng sở hữu, đồng sử dụng (bà Nguyễn Thị L), không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tài sản giữa ông T, ông H, ông B mua bán với nhau là tài sản của bà L, ông T tạo dựng được trong thời kỳ hôn nhân chưa được phân chia. Ông T, ông H, ông B mua, bán những tài sản này khi chưa được sự đồng ý của bà L, nên xác định giao dịch dân sự mua bán đất, nhà giữa ông T, ông H, ông B là vô hiệu về cả hình thức và cả nội dung. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng bán nhà bán đất giữa ông T, ông H, ông B là vô hiệu là có căn cứ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Quá trình hòa giải và tại phiên tòa phía nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T đề nghị xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Xét thấy việc mua, bán đất giữa ông T, ông H, ông B không đúng qui định của pháp luật, lỗi thuộc bên bán và bên mua. Ông Trương Công H có tham gia vào việc mua đi, bán lại tài sản nhà, đất của ông T, bà L. Sau khi không có tiền trả nợ cho vợ chồng ông T tại Ngân hàng, ông H bán đất cho ông B là 95.000.000 đồng (ông B giữ lại 5.000.000 đ), còn lại 90.000.000 đồng, số tiền này ông H thu về số tiền 15.000.000 đồng trước đây ông đã thanh toán cho ông T, số tiền còn lại thì ông H, ông T đã thanh toán khoản vay của vợ chồng ông T tại ngân hàng và nhờ người khác đứng tên vay hộ trong đó có gốc và lãi suất, ông H không được lợi gì trong việc mua đi bán lại tài sản, nên H đã từ chối

khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết mặt dù đã được thẩm phán hướng dẫn giải thích. Xét thấy ông H tham gia vào việc mua bán tài sản, nhưng trên thực tế ông H không được lợi gì trong việc giao dịch mua bán tài sản, nên không xác định lỗi của ông H trong việc mua đất đất và nhà giữa các bên. Lỗi trong việc giao dịch mua bán tài sản là lỗi của ông Nguyễn Đình T và vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, xác định lỗi ông T, vợ chồng ông B ngang nhau (50/50) là cơ sở để tính toán để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Hiện nay ông Nguyễn Đình T đã chết (bố mẹ ông T cũng đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ duy nhất của ông T là con trai anh Nguyễn Đình T phải chịu trách nhiệm và nghĩa vụ về lỗi của bố mình trong giao dịch vô hiệu.

Tài sản ông T bán cho ông H, ông B gồm: Thửa đất 338, tờ bản đồ số 19, xã Đ, có diện tích 1500,1m²; Địa chỉ thửa đất: xóm Đ, xã Đ trong đó đất ở 400.m², đất vườn liền kề là 1100,1m². Tài sản xây dựng trên thửa đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 hướng Tây; 01 chuồng trâu và Thửa đất số 337 (đất lâu năm ăn quả gọi tắt là LNQ) có diện tích 19.207m². Số tài sản này đã được thẩm định, định giá cụ thể 400m² đất ở trị giá 100.000.000 đồng; Đất vườn liền kề 1100,1m² trị giá 137.512.500 đồng ; 01 nhà cấp IV hướng Tây trị giá 51.000.000 đồng; 01 Chuồng trâu trị giá 2.000.000 đồng và Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, xã Đ có diện tích diện tích 19.207m² trị giá 768.792.500 đồng. Tổng giá trị tài sản các bên mua bán với nhau là 1.059.305.000 đồng, do lỗi ngang bằng nhau, nên vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị B cũng phải chịu một phần thiệt hại trong việc mua bán đất, nhà ở do vô hiệu. Do ông Nguyễn Đình T đã chết, cần buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu B phải trả lại toàn bộ số tài sản các bên đã mua bán, giấy tờ liên quan đến đất đai cho bà Nguyễn Thị L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là anh Nguyễn Đình T (con trai ông T, bà L), buộc anh Nguyễn Đình T phải giao lại cho ông Nguyễn Hữu B một nửa số tiền 1.059.305.000 đồng vì lỗi do ông Nguyễn Đình T bỏ dể của anh Nguyễn Đình T đã gây ra.

Tài sản do vợ chồng ông Nguyễn Hữu B trồng trên đất và xây dựng trên thửa đất 338 và 337 gồm những tài sản đã được thẩm định, định giá như sau:

- 900 gốc cam trị giá	270.000.000 đ
- 01 Nhà bếp cấp Iv trị giá	13.500.000 đ
- Nhà tắm trị giá	9.450.000 đ
- 02 nhà vệ sinh trị giá (2.240.000đ + 2.432.000 đ) trị giá	4.672.000 đ
- 01 Bể nước trị giá	2.784.000 đ
- Mái tôn trước nhà 2 cái: 7830.000 đ + 4851.000 đ trị giá	12.681.000 đ
- Mái tôn sau nhà bếp trị giá	<u>4.873.500 đ</u>
Tổng cộng	317.960.500đ

Số tài sản này là của ông Nguyễn Hữu B trồng xây dựng lên trên hai thửa đất số 337, 338, khi vợ chồng ông B tiến hành xây dựng bà L, anh T không có ý kiến gì, cũng không yêu cầu chính quyền xã Đ đình chỉ việc xây dựng, nay cần giao số tài sản này cho bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đình T, buộc bà Nguyễn Thị L, anh

Nguyễn Đình T người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu B một nửa của số tiền 317.960.500 đồng. Kỳ phần bà Nguyễn Thị L 158.980.250 đồng; anh Nguyễn Đình T 158.980.250 đồng.

Số tiền mua đất, nhà ở 90.000.000 đồng là do ông B thanh toán cho ông H đã được ông H, ông T dùng để thanh toán những khoản vay do vợ chồng vay ông Nguyễn Đình T vay và nhờ người khác đứng tên hộ vay ngân hàng nông nghiệp huyện Y, số tiền này cần buộc anh Nguyễn Đình T người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu B.

Lẽ ra buộc bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đình T phải có nghĩa vụ trích công sức cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu B. Tuy nhiên xét thấy sau khi vợ chồng ông B mua đất, mua nhà thì vợ chồng ông B đã làm trang trại cam đã thu hoạch nhiều năm có lợi nhuận, nên không cần thiết buộc bà L, anh T phải trích công sức cho vợ chồng ông B nữa.

[3] Xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà L đã nộp 2.000.000 đồng để xem xét thẩm định, định giá tài sản. Quá trình xem xét thẩm định, định giá đã chi phí hết số tiền 2.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị B đều là những người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên không phải chịu án phí DSST.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện được tòa án chấp nhận, không phải chịu án phí, nhưng bà L phải chịu án phí về nghĩa vụ giao lại tiền cho vợ chồng Nguyễn Hữu B.

Anh Nguyễn Đình T người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

-Áp dụng khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; 127, Điều 137; khoản 2 Điều 138; Điều 697 và 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 28 Luật hôn nhân gia đình; khoản 1 Điều 27 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Xử:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 10/12/2015 giữa Nguyễn Đình T, ông Trương Công H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở thể hiện tại nội dung Giấy giao tiền ngày 03/01/2007 giữa Trương Công H, ông Nguyễn Hữu B, ông Nguyễn Đình T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở thể hiện tại nội dung Giấy nhận tiền bán đất ngày 24/5/2007 giữa ông Trương Công H, ông Nguyễn Hữu B là vô hiệu.

Buộc: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị B phải có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình T có số phát hành

316288 được UBND huyện Yên Thành cấp ngày 07/3/2000 cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Đình T.

Buộc: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đình T các tài sản sau:

Thửa đất 338, tờ bản đồ địa chính số 19 xã Đ; Địa chỉ thửa đất: Xóm Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An có diện tích 1.500,1m², trong đó 400m² đất ở trị giá 100.000.000 đồng; Đất vườn liền kề 1100,1m² trị giá 137.512.500 đồng và các tài sản xây dựng trên thửa đất gồm 01 nhà cấp IV hướng Tây trị giá 51.000.000 đồng và 01 Chuồng trâu trị giá 2.000.000 đồng và Thửa đất số 337 tờ bản đồ địa chính số 19 xã Đ, huyện Y; Địa chỉ thửa đất: Xóm Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An có diện tích 19.207m² trị giá 768.792.500 đồng.

-Giao cho bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đình T được quyền sử hữu các tài sản do vợ chồng ông Nguyễn Hữu B trồng và xây dựng trên hai thửa đất số 337, số 338, tờ bản đồ số 19, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An; Địa chỉ thửa đất: xóm Đ, xã Đ, huyện Y cụ thể như sau:

- 900 gốc cam trị giá	270.000.000 đ
- Nhà bếp trị giá	13.500.000 đ
-Nhà tắm trị giá	9.450.000 đ
-Nhà vệ sinh 2 cái trị giá	4.672.000 đ
- Bể nước trị giá	2.784.000 đ
- Mái tôn trước nhà 2 cái: 7830.000 đ + 4851.000 đ trị giá =	12.681.000 đ
- Mái tôn sau nhà bếp trị giá	<u>4.873.500 đ</u>
Tổng	317.960.500 đ

Buộc: Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đình T phải có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Hữu B số tiền: 317.960.500 đồng, kỷ phần từng người như sau:

Bà Nguyễn Thị L 158.980.250 đ (Một trăm năm mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi đồng)

Anh Nguyễn Đình T 158.980.250đ(Một trăm năm mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Buộc: Anh Nguyễn Đình T người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T(đã chết) phải có nghĩa vụ giao lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị B số tiền 529.525.500 đồng (tính lỗi) và số tiền 90.000.000 đồng tiền mà ông Nguyễn Hữu B thanh toán cho ông Trương Công H, ông Nguyễn Đình T khi mua bán đất, nhà ở.

Tổng số tiền buộc anh Nguyễn Đình T phải giao lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị B là 529.525.500 đồng + 158.980.250 đồng +90.000.000 đồng = 778.475.750 đ (Bảy trăm, bảy mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải

trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

***Về án phí:** Áp dụng Điều 11, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 4; Điều 17 Nghị quyết số 01 ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao.

Buộc: Anh Nguyễn Đình T người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T (đã chết) phải nộp 34.751.700đ (Ba mươi tư triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn bảy trăm đồng)

Buộc: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.949.000đ (Bảy triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Nhưng được tính trừ trong số tiền tạm ứng án phí 5.840.000 đồng bà đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003101 ngày 01/12/2014. Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 2.109.000đ(Hai triệu, một trăm linh chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Tuyên bố cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án cấp phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án do tòa án tổng đạt.

“Trường hợp bản án, quyết định 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”.

TM:HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKS NDYT
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Chi cục THADS
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu VP+K/quả
- Các đương sự
- TAND tỉnh Nghệ An

(Đã ký)

Vũ Anh Ngọc