

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ NINH
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 13/2019/DS-ST
Ngày 30 tháng 8 năm 2019

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Anh Tấn
2. Bà Nguyễn Thị Hoa

Thư ký phiên tòa: bà Đào Thị Anh Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù
Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh:

Bà Lê Thị Bích Hạnh – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 8 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 02/2019/TBMLPTST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Anh Nguyễn Xuân Đ - SN 1982

2. Chị Trương Thị Hồng Nh – SN 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu ĐL, thị trấn TL, huyện BX, tỉnh VP

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân Đ:

Chị Trương Thị Hồng Nh (Có mặt)

Địa chỉ: Khu ĐL, thị trấn TL, huyện BX, tỉnh VP

Theo giấy ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2018

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị Đ – SN 1956 (Có mặt)

Địa chỉ : Khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph.

2. Anh Nguyễn Văn Th – Sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph

3. Chị Phạm Thị Ph – Sinh năm 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu B, xã T, huyện P, tỉnh Ph.

Ng- ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng A

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H - Tr- ởng phòng giao dịch số B Ngân hàng A (Có mặt)

Địa chỉ : Khu C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph

Theo văn bản ủy quyền số 164/2013/QĐ-NHHT ngày 01/7/2013

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 06 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, chị Trương Thị Hồng Nh là nguyên đơn trình bày:

Ngày 22 tháng 3 năm 2010, vợ chồng anh Đ, chị Nh lập 02 văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở, một văn tự ghi bên bán là bà Nguyễn Thị Đ, bên mua là anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh; 01 văn tự ghi bên bán là anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph (anh Th là con trai của bà Đ, chị Ph là vợ anh Th), bên mua là anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh. Cả hai văn tự đều thể hiện nội dung là bán 339,8m² đất tại Khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph và tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà tạm, 01 giếng khơi và cây cối trồng trên đất. Diện tích đất này nằm trong thửa đất số 593, tờ bản đồ số 20, diện tích 575,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 356217 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 09/9/2004 đứng tên chủ hộ: Nguyễn Thị Đ. Hai bên đã thống nhất và làm văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở. Giá chuyển nhượng cả nhà và đất là 120.000.000đ. Ngày 22/3/2010, chị Nh anh Đ đã trả cho bà Đ, anh Th, chị Ph số tiền 95.000.000đ, trước đây chị Nh, anh Đ đã đưa trước cho anh Th, chị Ph 5.000.000đ. Hai bên thỏa thuận số tiền 20.000.000đ còn lại vợ chồng anh Đ, chị Nh sẽ trả cho bà Đ sau khi bà Đ trao cho anh Đ, chị Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mảnh đất tại số nhà 190, tổ 6, Khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph. Diện tích đất này hiện đang được bà Đ thế chấp tại Phòng giao dịch số B - Quỹ tín dụng nhân dân A (nay là phòng giao dịch số B Ngân hàng A) để đảm bảo tiền vay của anh Th, chị Ph. Khi viết văn tự xong giao tiền cho bà Đ, anh Th, chị Ph, anh Đ, chị Nh bảo bà Đ và anh Th, chị Ph sớm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ và anh Th, chị Ph bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp ở ngân hàng và giờ sẽ ra ngân hàng để lấy về và sang tên cho vợ chồng anh chị. Khi bà Đ nói vậy thì vợ chồng anh chị mới biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Đ và vào khoảng 14h30 phút đến 15h cùng ngày 22/3/2010, vợ chồng anh chị có viết lại bản văn tự mua bán chuyển nhượng đất và nhà ở với bà Đ. Chị Nh khẳng định khi giao số tiền 95.000.000đ là giao cho bà Đ, anh Th, chị Ph. Bà Đ nói rằng mất kém nên không đếm đ- ợc, anh Th là ng- ời

đếm tiền. Anh Đ, chị Nh vẫn giữ cả hai giấy vì khi đó anh Th, chị Ph nói rằng nhà là do anh chị xây dựng. Khi đó anh Th, chị Ph không ở trong ngôi nhà này. Sau khi mua bán xong vợ chồng anh Đ, chị Nh đã chuyển đến sinh sống tại đây từ 24/3/2010 đến khoảng tháng 7/2014 thì chuyển đi và cho thuê lại ngôi nhà đó.

Tại đơn khởi kiện chị Nh, anh Đ đề nghị bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả số tiền gốc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là tiền mua nhà đất, tiền lãi và chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Xuân Đ và chị Trương Thị Hồng Nh đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với anh Th, chị Ph. Anh Đ, chị Nh không khởi kiện chị Ph, anh Th. Anh Đ, chị Nh khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả số tiền nợ gốc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là tiền mua nhà đất và tiền lãi đối với số tiền 100.000.000đ. Tại phiên tòa, chị Nh bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị bà Đ phải trả số tiền gốc 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) là tiền mua đất và tiền lãi kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87%/tháng là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng); yêu cầu anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph phải trả số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là tiền mua nhà, tiền lãi kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87%/tháng là 18.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng) và chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở là 55.987.000đ theo Biên bản định giá tài sản ngày 02 tháng 11 năm 2018. Anh Nguyễn Xuân Đ và chị Trương Thị Hồng Nh không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở với bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph vì hiện nay thừa đất bà Đ, anh Th, chị Ph bán cho anh chị đang được thế chấp tại Phòng giao dịch số B - Quỹ tín dụng nhân dân A (nay là phòng giao dịch số B Ngân hàng A) để đảm bảo tiền vay của anh Th, chị Ph.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà có một mảnh đất có diện tích 575,7m² tại số nhà 190, tổ 6, khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Đ. Vì nhà đông con nên bà bảo anh Th xây nhà ở riêng và bà đã cho con trai là anh Nguyễn Văn Th cùng vợ là Phạm Thị Ph mượn một phần diện tích đất của mình để anh chị làm nhà ở. Sau khi bà cho anh Th, chị Ph mượn đất, vợ chồng anh Th, chị Ph đã làm một nhà cấp 4, lợp fibro xi măng khoảng 50m² và bếp xây lợp fibro xi măng, cửa chính bằng gỗ, đào một giếng khơi. Trên diện tích đất có một vài cây xoài và cây khế do bà trồng. Bà Đ vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Th, chị Ph vì bà cho rằng bà chỉ cho anh chị Th, Ph mượn đất. Đến ngày 22/3/2010 anh Th và chị Ph có bán diện tích đất mà bà đã cho mượn cùng với nhà do anh Th, chị Ph xây cho vợ chồng anh Nguyễn Xuân Đ và chị Trương Thị Hồng Nh với giá 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Anh Đ, chị Nh đã trả 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), còn nợ lại

20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) khi nào anh Th, chị Ph giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị Nh thì anh Đ, chị Nh trả nốt số tiền còn lại. Tại thời điểm anh Th, chị Ph bán đất nhà cho anh Đ, chị Nh thì thửa đất này bà đang thế chấp ở Phòng giao dịch số B - Quỹ tín dụng nhân dân A (nay là phòng giao dịch số B Ngân hàng A) để đảm bảo khoản tiền vay của anh Th, chị Ph. Sau khi mua bán nhà đất anh Đ, chị Nh đã chuyển đến ở tại ngôi nhà này. Trong quá trình sống ở đây, anh Đ, chị Nh có xây tường rào có trụ cổng và lắp cổng sắt phía trước nhà, làm trần gỗ ở gian phòng khách, sàn nhà lát gạch men, 02 cánh cửa sổ bằng gỗ, lán sân xi măng, xây một nhà vệ sinh tự hoại, đổ mái nhà vệ sinh và xây 01 bể nước phía trên. Khi anh Th, chị Ph bán nhà đất bà Đ có nói với anh Th: “ Tao cho mày đất mày làm nhà ở, nếu mày bán đi rồi sau này mày không có chỗ mà ở thì tao kệ mày“. Sau đó anh Th, chị Ph vẫn bán và bà Đ không có ý kiến gì nữa. Việc anh Đ, chị Nh chuyển đến ở và sửa sang nhà cửa bà Đ không phản đối và không có ý kiến gì.

Việc mua bán nhà và đất giữa anh Đ, chị Nh với anh Th, chị Ph bà Đ không biết. Tại phiên tòa bà thừa nhận mình ký vào văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 22/3/2010 phần người làm chứng 1. Bà cho rằng bà không ký vào ngày 22/3/2010 mà khoảng 01 tháng sau khi bà đi làm về buổi trưa anh Đ gọi bà sang nhà bảo: “Con mua nhà đất của anh Th, chị Ph với giá 120.000.000đ, con đã trả 100.000.000đ, còn 20.000.000đ khi nào anh Th làm bìa đỏ thì con trả nốt, bà ký làm chứng cho con đã trả 100.000.000đ cho anh Th“. Bà không chứng kiến việc anh Đ, chị Nh giao tiền cho anh Th, chị Ph.

Đối với Văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 22/3/2010 người bán là bà và người mua là anh Nguyễn Xuân Đ và chị Trương Thị Hồng Nh bà khẳng định và cam đoan là bà không ký tên Đ và viết tên Nguyễn Thị Đ. Còn vì sao có chữ ký và chữ viết tên bà thì bà không biết. Bà không có tiền để nộp chi phí giám định chữ ký, chữ viết của tôi. Vì vậy bà không đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của bà trong văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 22/3/2010 người bán là bà Đ và người mua là anh Nguyễn Xuân Đ và chị Trương Thị Hồng Nh có chữ ký tên Đức và viết tên Nguyễn Thị Đ.

Nay anh Đ, chị Nh yêu cầu bà Đ phải trả số tiền nợ gốc 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) là tiền mua đất và tiền lãi kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87% là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng). Bà Đ nhất trí trả 100.000.000đ tiền mua bán nhà đất cho anh Đ, chị Nh vì anh Th là con của bà. Bà Đ không đồng ý trả cho vợ chồng anh Đ, chị Nh số tiền lãi đối với số tiền 80.000.000đ là 90.000.000đ kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87% .

Tại bản tự khai ngày 15/8/2018 và 04/10/2018, chị Phạm Thị Ph trình bày:

Ngày 22/3/2010 chị và anh Nguyễn Văn Th có ký vào một văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở để bán cho vợ chồng anh chị Nguyễn Xuân Đ và Trương Thị Hồng Nh 339,8m² đất và nhà xây trên đất cùng với 01 giếng khơi và một số cây cối trên đất với giá là 120.000.000đ. Anh Đ, chị Nh đã trả trước cho chị Ph, anh Th 100.000.000đ. Đất khi đó là của bà Nguyễn Thị Đ, chị và anh Th xây nhà cấp bốn ba gian bằng gạch xi, lợp fbro xi măng, không có nhà vệ sinh; phía sau nhà có lợp một mái fbro xi măng để làm bếp. Khi bán đất bà Đ cũng biết và ký vào phần người làm chứng. Khi anh Đ, chị Nh trả tiền có ông Quản Văn T là hàng xóm chứng kiến. Bà Đ ký vào giấy chuyển nhượng đất và nhà ở của chị và anh Th sau khi chị Nh, anh Đ đã trả tiền cho chúng tôi vì bà lúc đó bà Đ mới đi làm về.

Sau khi bán nhà đất cho anh Đ, chị Nh, anh Đ chị Nh còn nợ 20.000.000đ vì vậy không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị Nh. Sau đó chị Ph, anh Th vay tiền Phòng giao dịch số B - Quỹ tín dụng nhân dân A và có thể chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Đ. Giữa bà Đ, anh Đ, chị Nh có thỏa thuận hay viết giấy tờ mua bán đất và nhà mà tôi và anh Th đang ở hay không chị Ph không biết. Sau khi chị và anh Th bán nhà cho chị Nh, anh Đ, anh chị Nh Đ có xây bờ tường rào và cổng phía trước bằng sắt, bên trong ngôi nhà anh Đ, chị Nh có sửa sang, xây dựng gì thêm thì chị không biết vì sau đó chị và anh Th đã ly hôn.

Nay anh Đ, chị Nh yêu cầu chị phải trả tiền chị không đồng ý từ khi ly hôn chị không được hưởng tài sản gì.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn Th đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng anh Th vắng mặt không có lí do. Vì vậy anh Nguyễn Văn Th không có lời khai tại Tòa án.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày:

Trong khoảng thời gian từ 30/10/2008 đến nay thửa đất số 593, tờ bản đồ số 20 theo GCN QSD đất số: AA 356217 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 09/9/2004 đứng tên chủ hộ: bà Nguyễn Thị Đ là tài sản đang thế chấp làm tài sản bảo đảm tiền vay tại phòng giao dịch số B Ngân hàng A cho khoản vay của vợ chồng anh: Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph đã được ký hợp đồng thế chấp tài sản và Đăng ký thế chấp tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Phù Ninh là liên tục, không có thời gian gián đoạn, tài sản gồm: QSD 575,7m² đất tại Khu 4, thị trấn Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ, vị trí ô đất: Thửa số 593, tờ bản đồ số 20 theo GCN QSD đất số: AA 356217 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 09/9/2004 và tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4 đứng tên chủ hộ: Nguyễn Thị Đ.

Quan điểm của Ngân hàng đối với hai văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở được viết ngày 22/3/2010 giữa bên mua là vợ chồng anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị

Hồng Nh và bên bán là bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph (được thể hiện mỗi bên bán là hai văn tự riêng) là không đúng theo quy định của pháp luật. Vì tài sản anh Đ, chị Nh mua khi đó bà Đ đang thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay cho anh Th và chị Ph tại Phòng giao dịch số B - Quỹ tín dụng nhân dân A (nay là phòng giao dịch số B Ngân hàng A). Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên bố hai văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 22/3/2010 giữa bên mua là vợ chồng anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh và bên bán là bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph là vô hiệu.

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:

Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ vì vậy tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Văn Th nhưng anh Th vắng mặt không có lý do. Quá trình giải quyết vụ án, chị Trương Thị Hồng Nh có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vì vậy vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án chỉ mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 208 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Hồng Nh, anh Nguyễn Xuân Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải trả số tiền nợ gốc 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) là tiền mua đất và tiền lãi kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87% là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng); yêu cầu anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph phải trả số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là tiền mua nhà, tiền lãi kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87% là 18.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng) và chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở là 55.987.000đ theo Biên bản định giá tài sản ngày 02 tháng 11 năm 2018.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 22/3/2010, chị Nh và anh Đ có lập hai văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở với anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph và bà Nguyễn Thị Đ để mua 339,8m² đất ở số nhà 190, tổ 6, khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph. Diện tích đất là một phần trong tổng diện tích 575,7m², thửa số 593, tờ bản đồ số 20, địa chỉ

thửa đất tại khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph theo GCN QSD đất số: AA 356217 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 09/9/2004 và tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4 đứng tên chủ hộ: Nguyễn Thị Đ. Giá trị chuyển nhượng là 120.000.000đ. Vợ chồng anh Đ, chị Nh đã trả trước 100.000.000đ, còn nợ lại 20.000.000đ thỏa thuận khi nào trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Đ, chị Nh trả. Khi thực hiện việc mua bán 339,8m² đất ở thửa số 593, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại tổ 6, khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph cùng 01 nhà tạm, giếng khơi và cây cối trên đất, chị Nh, anh Đ đều biết diện tích đất này đang được bà Đ thế chấp ở Phòng giao dịch số B - Quỹ tín dụng nhân dân A (nay là phòng giao dịch số B Ngân hàng A) để đảm bảo tiền vay của anh Th, chị Ph theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số H150909/P2 ngày 30/9/2009 nhưng chị Nh, anh Đ vẫn thực hiện giao dịch. Vì vậy hợp đồng được ký kết giữa anh Đ, chị Nh, anh Th, chị Ph và bà Đ là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điều 123 Bộ luật dân sự. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả hai bên đều có lỗi vì anh Đ, chị Nh biết tài sản mua đang được thế chấp ở ngân hàng nhưng vẫn thực hiện giao dịch. Vì hợp đồng vô hiệu nên buộc bà Đ phải trả cho anh Đ, chị Nh số tiền 80.000.000đ tiền bán đất là phù hợp. Đối với ngôi nhà do anh Th, chị Ph xây dựng trên đất thửa số 593, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại tổ 6, khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Ph (đất vẫn thuộc quyền sử dụng của chủ hộ bà Nguyễn Thị Đ), tại thời điểm anh chị bán cho anh Đ, chị Nh nhà không thế chấp cho ngân hàng vì vậy giao dịch dân sự về nhà và tài sản gắn liền trên đất giữa anh Th, chị Ph, anh Đ, chị Nh không bị vô hiệu. Tuy nhiên anh Đ, chị Nh không tiếp tục thực hiện hợp đồng với chị Ph, anh Th nữa vì hiện nay thửa đất đang được thế chấp tại ngân hàng vì vậy cần phải buộc anh Th, chị Ph trả cho anh Đ, chị Nh 20.000.000đ tiền mua nhà. Bà Đ tự nguyện trả thay cho chị Ph, anh Th số tiền 20.000.000đ tiền mua nhà. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà Đ vì vậy cần chấp nhận và buộc bà Đ phải trả cho chị Nh, anh Đ số tiền 100.000.000đ.

Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải trả số tiền lãi đối với số tiền 80.000.000đ tiền bán đất kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87% là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng): Xét thấy văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 22/3/2010 giữa bà Đ, chị Nh, anh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu và anh Đ chị Nh cũng có lỗi trong việc giao dịch dân sự vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu của anh Đ, chị Nh về việc yêu cầu bà Đ phải trả số tiền lãi 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả số tiền lãi của số tiền mua nhà 20.000.000đ kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87%/tháng là 18.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng): Xét thấy nhà anh Th, chị Ph bán cho anh Đ, chị Nh là do anh Th, chị Ph xây dựng trên thửa số 593, tờ bản

đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại tổ 6, khu A, thị trấn P, huyện P, tỉnh P (đất vẫn thuộc quyền sử dụng của chủ hộ bà Nguyễn Thị Đ), tại thời điểm anh chị bán cho anh Đ, chị Nh nhà không thể chấp cho ngân hàng vì vậy giao dịch dân sự về nhà và tài sản gắn liền trên đất giữa anh Th, chị Ph, anh Đ, chị Nh không bị vô hiệu. Anh Đ, chị Nh không tiếp tục thực hiện hợp đồng với chị Ph, anh Th nữa vì hiện nay thửa đất đang được thế chấp tại ngân hàng. Anh Đ, chị Nh không yêu cầu anh Th, chị Ph phải bồi thường thiệt hại mà yêu cầu anh Th, chị Ph trả tiền lãi của số tiền 20.000.000đ. Xét thấy anh Đ, chị Nh yêu cầu anh Th, chị Ph phải trả số tiền lãi của số tiền mua nhà 20.000.000đ kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87%/tháng là 18.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng) là phù hợp cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả số tiền chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở là 55.987.000đ: Sau khi trả số tiền 100.000.000đ cho bà Đ, anh Th, chị Ph, anh Đ và chị Nh đã chuyển đến ở tại nhà của chị Ph, anh Th. Trong thời gian ở ngôi nhà này, anh Đ, chị Nh đã sửa chữa nhà ở, công trình trình phụ và các công trình xây dựng khác theo Biên bản định giá tài sản ngày 02 tháng 11 năm 2018 trị giá là 55.987.000đ. Quá trình giải quyết vụ án chị Ph, bà Đ đều thừa nhận anh Đ, chị Nh sau khi chuyển đến ở đã sửa chữa nhà cửa và các công trình xây dựng. Vì vậy anh Đ, chị Nh yêu cầu anh Th, chị Ph trả số tiền chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở 55.987.000đ là có căn cứ cần chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của chị Nh, anh Đ được chấp nhận 1 phần nên bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi vì vậy bà Đ được miễn tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên bà Đ phải chịu án phí đối với số tiền 20.000.000đ bà nhận trả thay cho anh Th, chị Ph là 1.000.000đ.

Chị Nh, anh Đ phải chịu tiền án phí phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận đối với tiền lãi của số tiền 80.000.000đ là 90.000.000đ kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 với lãi suất là 0,87% là $đ \times 5\% = 4.500.000đ$ theo quy định khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký và chữ viết: Chị Nh và anh Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký và chữ viết, không đề nghị Tòa án

giải quyết xét thấy đây là sự tự nguyện của chị Nh và anh Đ nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[6]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý nhận xét Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng pháp luật tố tụng. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu của anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải trả số tiền lãi là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh số tiền lãi của số tiền mua nhà 20.000.000đ kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 là 18.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở là 55.987.000đ (Năm mươi lăm triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Kỵ phần như sau: anh Nguyễn Văn Th phải trả 27.993.500đ (Hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ba nghìn năm trăm đồng), chị Phạm Thị Ph phải trả 27.993.500đ (Hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở lập ngày 22 tháng 3 năm 2010, ghi bên bán là bà Nguyễn Thị Đ, bên mua là anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh vô hiệu.

Văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở lập ngày 22 tháng 3 năm 2010 ghi bên bán là anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph, bên mua là anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh phải chịu 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Xác nhận anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh đã nộp số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh còn phải nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Đ về phần bà phải trả số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền án phí đã nhận trả thay cho anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký và chữ viết: không đặt ra giải quyết trong vụ án này vì chị Trương Thị Hồng Nh và anh Nguyễn Xuân Đ tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký và chữ viết không đề nghị Tòa án giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 147; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 131 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu của anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải trả số tiền lãi là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh số tiền lãi của số tiền mua nhà 20.000.000đ kể từ ngày 22/3/2010 đến 30/8/2019 là 18.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng). Kỳ phần như sau: anh Nguyễn Văn Th phải trả 9.400.000đ (Chín triệu bốn trăm nghìn đồng), chị Phạm Thị Ph phải trả 9.400.000đ (Chín triệu bốn trăm nghìn đồng)

Buộc anh Nguyễn Văn Th, chị Phạm Thị Ph phải trả cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh chi phí đầu tư sửa chữa nhà ở là 55.987.000đ (Năm mươi lăm triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Kỳ phần như sau: anh Nguyễn Văn Th phải trả 27.993.500đ (Hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ba nghìn năm trăm đồng), chị Phạm Thị Ph phải trả 27.993.500đ (Hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ba nghìn năm trăm 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở lập ngày 22 tháng 3 năm 2010, ghi bên bán là bà Nguyễn Thị Đ, bên mua là anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh vô hiệu.

Văn tự chuyển nhượng đất và nhà ở lập ngày 22 tháng 3 năm 2010 ghi bên bán là anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph, bên mua là anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh phải chịu 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Xác nhận anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh đã nộp số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000889 ngày 15/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù

Ninh, tỉnh Phú Thọ. Anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh còn phải nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Đ về phần bà phải trả số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) cho anh Nguyễn Xuân Đ, chị Trương Thị Hồng Nh.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền án phí đã nhận trả thay cho anh Nguyễn Văn Th và chị Phạm Thị Ph số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Anh Nguyễn Văn Th phải chịu 1.869.675đ (Một triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

Chị Phạm Thị Ph phải chịu 1.869.675đ (Một triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký và chữ viết: Chị Trương Thị Hồng Nh và anh Nguyễn Xuân Đ tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký và chữ viết không đề nghị Tòa án giải quyết vì vậy không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

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.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKSND T.Phú Thọ; H.Phù Ninh;
- Chi cục THADS H.Phù Ninh;
- Các đ-ơng sự;
- L- u HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Ngọc Lan