`TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 127/2020/DS-PT
Ngày: 19/5/2020
V/v Tranh chấp HĐCNQSDĐ;
Yêu cầu hủy GCNQSDĐ; Đòi nhà đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;
Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 394/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc: "*Tranh chấp HĐCNQSD đất; Yêu cầu hủy GCNQSD đất; Đòi nhà đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, TP. Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2019/QĐ-PT ngày 09/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ C.T.T, sinh năm 1932 (đã chết ngày 13/11/2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T:

1.1. Ông T.V.H, sinh năm 1955; Có mặt.

1.2. Ông T.V.T, sinh năm 1957;

Trú tại: Đội 11, thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, Hà Nội.

1.3. Bà T.T.T, sinh năm 1959. Trú tại: Đội 9, thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

1.4. Bà T.T.T, sinh năm 1962. Trú tại: Thôn T.T, xã Đ.T, huyện L.H, tỉnh L.Đ.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T, bà T'là: Anh T.V.D, sinh năm 1981. Trú tại: Đội 11, thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư T. V.Đ - Công ty Luật TNHH T.P và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông N.H.Đ, sinh năm 1981. Trú tại: Tập thể Viện KHVH, phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà H. T.T. S - Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 2 Q. T, H.Đ, Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP V. Trụ sở: số 89 phường L.H, quận Đ.Đ, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông N.C. D - Chủ tịch HĐQT. Đại diện theo ủy quyền: Ông P.T.A - Phó Giám đốc Trung tâm pháp luật Ngân hàng, SME và cá nhân, V Bank hội sở. Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông H. X. S - Trưởng bộ phận xử lý nợ; Anh N. Đ.A, chị N.T.T - Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt anh Đ. A, chị T.

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

3.2.1. Bà C.T.N, sinh năm 1960 (vợ ông H). Vắng mặt.

Cùng trú tại: Đội 11, thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, Hà Nội.

3.2.2. Bà T.T.T.Q, sinh năm 1987 (vợ ông Đ). Trú tại: Tập thể viện KHVH, phường N.Đ, quận C.G, Hà Nội. Vắng mặt.

3.2.3. Ông N.Đ.T, sinh năm 1949 (bố anh Đ). Trú tại: Thôn T.Q, xã Y.T, huyện G.L, Hà Nội. Có mặt.

3.2.4. Anh T.T.V, sinh năm 1989 (con ông H);

3.2.5. Chị N.T.B, sinh năm 1992 (vợ anh V);

3.2.6. Anh T.N.T, sinh năm 1981 (con ông H);

3.2.7. Chị L.T.T, sinh năm 1992 (vợ anh T);

3.2.8. Cháu T.V.T, sinh năm 2012 (con anh T, chị T). Đại diện theo pháp luật của cháu T là: Anh T. V. T, chị L.T.T.

Đại diện theo ủy quyền của anh V, chị B, anh T, chị T là: Ông T.V.H, sinh năm 1955. Có mặt.

3.2.9. Anh T.V.Q, sinh năm 1985 (con ông H). Trú tại: Đội 11, thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, Hà Nội. Vắng mặt.

3.2.10. Anh T.V.P, sinh năm 1983 (con ông H). Trú tại: Thôn 2, xã C.M, huyện M.S, tỉnh S.L. Vắng mặt.

3.2.11. UBND huyện G.L, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Đường N.X.Q, thị trấn T.Q, huyện G.L, Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ông N.N.T- Phó Chủ tịch UBND huyện. Vắng mặt.

3.2.12. Văn phòng công chứng H. N. Địa chỉ: A38 phố H. N, phường T.H, quận C.G, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Bà N. T. H - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

3.2.13. UBND xã V.Đ, huyện G.L, Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ông N. V. Y - Phó Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông T, bà T, bà T'(do ông T.V.D đại diện theo ủy quyền) là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ C.T.T chết ngày 13/11/2016.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn cụ C.T.T, sau khi cụ T chết những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là ông T.V.H, ông T.V.T, bà T.T.T, bà T.T.T và người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày: Cụ C.T.T (chết năm 2016) và chồng là cụ T.V.C (chết năm 1994) được Nhà nước cấp cho 336m2 đất ở vào năm 1954 tại thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, Hà Nội. Vợ chồng cụ T có 04 người con là: ông T.V.H, ông T.V.T, bà T.T.H, bà T.T.T.

Năm 1976, vợ chồng cụ T xây ngôi nhà ngói 5 gian có diện tích 74m2; xây bếp khoảng 14m2 và các công trình phụ trên đất để cùng các con sinh sống.

Thể hiện trên bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1966-1967 của UBND xã V.Đ là thửa số 120, diện tích đất còn là 280m2 đứng tên chủ sử dụng cụ T.V.C. Đến năm 1986-1987 khi Nhà nước tiến hành kê khai và đo đạc bản đồ địa chính thì diện tích đất nêu trên thuộc thửa số 224, diện tích 294m2 và vẫn mang tên chủ sử dụng cụ T.V.C. Đến năm 1993 thể hiện trên bản đồ địa chính và sổ mục kê là thửa số 37, tờ bản đồ số 04 và diện tích là 336m2 và vẫn mang tên chủ sử dụng cụ T.V.C.

Năm 1994 cụ Cchết không để lại di chúc; cụ T và vợ chồng con trưởng là ông T.V.H ở tại nhà đất trên; còn các anh chị em khác có gia đình riêng và ở chỗ khác. Gia đình chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế của cụ C.

Năm 2015, tự nhiên ông N.H.Đ và rất nhiều người khác đến uy hiếp và đòi đất rồi chiếm dụng chỗ ở hợp pháp của gia đình cụ T. Hỏi thì được biết ông Đ là người chủ sử dụng đất nhà này trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình cụ T có tìm hiểu thì được biết: Thửa đất của vợ chồng cụ T đã được UBND huyện G.L cấp GCNQSD đất đứng tên hộ gia đình ông T.V.H; số GCNQSD đất Q 328665 ngày 21/4/2000. Năm 2012, ông T.V.H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ông N.H.Đ và đã được UBND huyện G.L hoàn thiện thủ tục đăng ký sang tên GCNQSD đất.

Cụ T xác định việc UBND huyện G.L cấp GCNQSD đất thửa đất của vợ chồng cụ cho ông T.V.H là không đúng quy định pháp luật. Sau khi cụ C chết, cụ T và các người con khác (trừ ông H) không làm thủ tục cho ông H toàn bộ nhà đất. Vì vậy ông H chuyển nhượng đất nhà cho ông Đ và UBND huyện G.L cho đăng ký sang tên GCNQSD đất là không đúng pháp luật. Cụ T đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất do UBND huyện G.L đã cấp cho ông T.V.H vào năm 2000; tuyên vô hiệu HĐCNQSD đất giữa ông T.V.H và ông N.H.Đ. Buộc ông Đ trả lại cho gia đình cụ toàn bộ tài sản là nhà và đất ở.

Ông *T.V.H* khai: Ông không đề nghị cấp GCNQSD đất mà do UBND xã V.Đ và UBND huyện G.L tự làm GCNQSD đất cho gia đình ông. Ông công nhận vợ chồng ông có ký HĐCNQSD đất cho ông Đ; toàn bộ các thủ tục chuyển nhượng đất đều do ông Đ làm. Ông không nhớ đã ký bán đất lập bằng giấy viết tay khi nào và làm ở đâu. Nhưng gia đình ông đã ký nhận tiền của ông Đ; vì vậy ông xin chịu trách nhiệm đối với việc ông đã bán nhà đất cho ông Đ. Ông đồng ý phương án: đề nghị anh chị em của ông cho ông 100m2 đất để ông trả nợ cho ông Đ; còn số tiền ông Đ nợ của Ngân hàng thì ông nhất trí phương án ông Đ đưa ra tức là ông sẽ lo trả 500.000.000đ tiền nợ gốc còn 100.000.000đ nợ gốc ông Đ trả; xin Ngân hàng không tính lãi. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong ông sẽ rút GCNQSD đất để làm thủ tục tách sổ đỏ 100m2 đất cho ông Đ; phần đất còn lại 236m2 trả các đồng thừa kế của gia đình ông.

Bị đơn ông N.H.Đ trình bày: Năm 2012, ông có mua nhà đất do vợ chồng ông T.V.H bán là thửa đất số 37có diện tích 336m2, tờ bản đồ số 4 thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L theo GCNQSD đất mang tên chủ sử dụng ông T.V.H. Ông đã thanh toán toàn bộ tiền mua nhà đất cho ông H; gia đình ông H làm giấy thuê lại nhà đất để ở trong hạn 01 năm để thu xếp chỗ ở khác. Ông đã hoàn thiện thủ tục đăng ký sang tên GCNQSD đất tại cơ quan có thẩm quyền và ông đã đứng tên chủ sử dụng thửa đất và các tài sản có trên thửa đất đã mua của gia đình ông H.

Sau khi làm xong thủ tục sang tên GCNQSD đất, ông đã thế chấp nhà đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP V; còn nhà đất trước kia của gia đình ông đã bán để lấy tiền mua nhà đất của ông H nên không còn chỗ ở nào khác. Hết thời hạn cho thuê 01 năm nhưng gia đình ông H không trả lại nhà đất nên ông đã phải nhờ bạn bè chuyển đồ đạc gia đình ông H ra ngoài để gia đình ông vào ở. Khi sử dụng nhà đất đã mua của gia đình ông H, bố ông và ông đã sửa chữa nhà và làm thêm tường rào, chuyển đường điện phục vụ sinh hoạt.

Nay gia đình ông H có khó khăn muốn ông hòa giải, ông cũng đồng ý hòa giải. Do GCNQSD đất nhà đã thế chấp cho Ngân hàng, nên ông đề nghị Ngân hàng

tạo điều kiện cho ông và ông H lo tiền để trả nợ ngân hàng là 600.000.000đ để rút GCNQSD đất nhà ra sau đó 2 bên sẽ thỏa thuận về nhà đất. Hoặc nếu gia đình ông H trả hộ ông toàn bộ nợ của Ngân hàng thì ông sẽ trả lại cho gia đình ông H 1/2 diện tích đất. Nếu không thì Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Quan điểm của ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của gia đình cụ T. Trường hợp Tòa án hủy HĐCNQSD đất của ông và ông H và hủy đăng ký sang tên GCNQSD đất từ gia đình ông H sang cho ông thì ông đề nghị ai làm sai phải bồi thường thiệt hại cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP V (VP Bank) trình bày: Ông N.H.Đ và vợ là bà T.T.T.Q đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 120611553183/HĐTD/VPB-NHD ngày 11/6/2012 tại Ngân hàng TMCP V để vay tổng số tiền 500.000.000đ; thời hạn vay 60 tháng; mục đích vay để hoàn tiền mua nhà đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04 tại thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 20% năm; điều chỉnh lãi suất 03 tháng/ 01 lần; mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bậc thang thấp nhất của Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 9,5% năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04 tại thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, Hà Nội đã được cấp GCNQSD đất đứng tên ông N.H.Đ. Thủ tục thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo hợp pháp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện G.L.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông Đ bà Qđã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nhiều lần Ngân hàng thông báo cho vợ chồng ông Đ đến để trả nợ nhưng ông bà không đến và cũng không trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, khoản nợ của ông bà đã chuyển quá hạn và chịu khoản lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Cụ thể vợ chồng ông Đ còn nợ như sau:

Ông Đ bà Qđã trả cho Ngân hàng tổng số là 94.872.359đ, trong đó trừ nợ gốc 49.800.000đ và trả nợ lãi 45.072.359đ. Còn nợ tạm tính đến ngày 19/6/2019 trong đó nợ gốc 450.200.000đ + Lãi trong hạn 759.759.351đ + Lãi quá hạn 513.449.588đ. Trường hợp ông Đ bà Qkhông trả nợ được, V Bankcó quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác:

- Bà N.T.N(vợ ông T.V.H) khai: bà nhất trí như lời khai của ông H.

- Anh T.N.T, anh T.T.V (là con ông H bà Ngát) cùng khai: nhất trí để ông H toàn quyền quyết định.

- Anh T.V.Q và T.V.P (là con ông H bà Ngát) cùng khai: các anh không ở cùng bố mẹ nên không biết sự việc.

- Chị N.T.B (vợ anh V) và chị L.T.T (vợ anh T) nhất trí để ông H toàn quyền quyết định.

- Ông N.Đ.T khai: ông là bố của anh Đ; ông công nhận anh Đ mua nhà đất của hộ gia đình ông T.V.H là hợp pháp và đã được đăng ký sang tên chủ sở hữu nhà đất trên GCNQSD đất. Ông và anh Đ đã phải sửa chữa thay thế một số vật dụng trong nhà để ở. Ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của cụ T.

- UBND huyện G.L do người đại diện theo ủy quyền có quan điểm: về thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông T.V.H và sau này UBND huyện cho đăng ký sang tên chủ sử dụng đất từ ông T.V.H sang ông N.H.Đ là đúng quy định pháp luật.

- UBND xã V.Đ do người đại diện có ý kiến: Việc lập hồ sơ ban đầu để cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông T.V.H có sai sót nhưng sau đó UBND xã đã điều chỉnh lại hồ sơ cho đúng và được UBND huyện G.L chấp nhận để thông qua xét duyệt hồ sơ. Nay có tranh chấp, UBND xã đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

- Văn phòng Công chứng H. K do người đại diện có quan điểm: thủ tục công chứng HĐCNQSD đất giữa hộ gia đình ông T.V.H và ông N.H.Đ là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn Hủy GCNQSD đất số Q 328665 do UBND huyện G.L cấp ngày 21/4/2000, vào sổ cấp GCNQSD đất số 00109 QSD/…đứng tên hộ gia đình ông T.V.H đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, TP. Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Vô hiệu HĐCNQSD đất số 18347 lập ngày 12/5/2012 tại Văn phòng công chứng H. N, TP. Hà Nội (hồ sơ số 0887.2012) giữa ông T.V.H và bà C.T.N với ông N.H.Đ; Hủy GCNQSD đất đứng tên ông N.H.Đ (tại phần Những thay đổi sau khi cấp GCNQSD đất của GCNQSD đất số Q 328665).

- Buộc ông N.H.Đ trả lại đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, TP. Hà Nội.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V:

+ Buộc ông N.H.Đ và vợ là bà T.T.T.Q phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP V toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi và các khoản phát sinh liên quan theo HĐTD số 012611553183/VPB-NHD ngày 11/6/2012 với số tiền tạm tính đến ngày

16/8/2019 là 1.299.058.250đ; trong đó tiền gốc 450.200.000đ; lãi phải trả 778.858.250đ.

+ Buộc ông Đ và bà Qphải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong HĐTD nêu trên kể từ ngày 17/8/2019 cho đến ngày ông Đ và và bà Qthực tế thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V.

+ Nếu ông Đ và bà Qkhông trả đầy đủ khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan THA kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBank, cụ thể là: QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 336m2, địa chỉ: thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, TP. Hà Nội theo GCNQSD đất số Q00109 QSD/… (đứng tên ông T.V.H và bà C.T.N). Ông N.H.Đ đã nhận chuyển nhượng sử dụng đất theo HĐCNQSD đất số 18347 lập ngày 12/5/2012 tại Văn phòng công chứng H. N - TP. Hà Nội (hồ sơ số 0087.2012), đăng ký ngày 17/5/2012 tại VPĐK quyền sử dụng đất huyện G.L, TP. Hà Nội.

4. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do anh D đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn đề nghị sẽ dành lại để giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2019, ông T.V.D là đại diện theo ủy quyền của bà T.T.T, ông T.V.T, bà T.T.T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trong vụ án kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án sơ thẩm xác định sai quyết định hành chính thành giao dịch dân sự, sai tư cách chủ thể giao dịch của bị đơn từ bên thứ hai trong giao dịch dân sự thành bên thứ ba ngay tình. Không hủy HĐCNQSD đất trái pháp luật. Không buộc bị đơn phải bàn giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V xử lý theo quy định và không tuyên trả lại giá trị tài sản còn lại sau khi Ngân hàng xử lý nợ cho nguyên đơn. Đề nghị HĐXXPT:

- Tuyên vô hiệu đối với HĐCNQSD đất số 018347 lập ngày 12/05/2012 giữa ông T.V.H, bà C.T.N với ông N.H.Đ tại Văn phòng Công chứng H. N vì vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

- Buộc ông Đ phải bàn giao lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất 336m2 thửa số 37, tờ bản đồ số 04 tại đội 11, thôn C.X, V.Đ, G.L cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V xử lý theo quy định pháp luật. Đồng thời buộc V Bankphải trả lại cho các nguyên đơn phần giá trị tài sản còn lại sau khi V Bankđã xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị tiếp tục xem xét, đánh giá đối với các hành vi trái pháp luật của UBND xã V.Đ và UBND huyện G.L, từ đó xem xét và đánh giá trách nhiệm bồi thường của Nhà nước cho các đồng thừa kế của cụ T.V.C, cụ C.T.T là ông T.V.T, bà T.T.T và bà T.T.T theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm như bản án số 21/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của TAND huyện G.L đã tuyên đối với nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kế thừa là ông T.V.T, bà T.T.T, bà T.T.T (do Ông D nhận ủy quyền) giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- Bị đơn giữ nguyên lời khai và đề nghị như bản án dân sự sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: giữ nguyên lời khai.

+ V Bankcó yêu cầu độc lập: giữ nguyên lời khai và đề nghị như bản án dân sự sơ thẩm

+ Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác: giữ nguyên lời khai.

- Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXXPT: chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn; hủy GCNQSD đất do UBND huyện G.L cấp cho ông T.V.H; và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T.V.H sang cho ông N.H.Đ. Hủy đăng ký sang tên trên GCNQSD đất từ ông T.V.H sang cho ông N.H.Đ.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXXPT: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích tài liệu chứng cứ vụ án và nghe lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Đại diện VKS đề nghị: không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn vì không có căn cứ. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; yêu cầu của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ông D(đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T, bà T') nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét.

Về quan hệ pháp luật vụ án: trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSD đất số Q 328665 do UBND huyện G.L cấp cho hộ gia đình ông T.V.H ngày 21/4/2000; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông T.V.H và bên nhận chuyển nhượng là ông N.H.Đ; hủy đăng ký sang tên GCNQSD đất từ hộ gia đình ông T.V.H sang cho ông N.H.Đ và đòi tài sản là nhà và đất ở. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất; yêu cầu hủy đăng ký sang tên GCNQSD đất; Đòi tài sản". Cần sửa án sơ thẩm về việc xác định quan hệ pháp luật vụ án.

[2]. Xét đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông T.V.T, bà T.T.T và bà T.T.T (do người nhận ủy quyền nộp) như sau:

[2.1]. Nguồn gốc đất các bên có tranh chấp trong vụ án là tài sản của vợ chồng cụ C.T.T và cụ T.V.C tại đội 11, thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L - có diện tích đất 336m2; trên có các công trình là: nhà ngói 5 gian cấp 4 xây dựng năm 1976; nhà tạm giáp nhà cấp 4; nhà tắm; bể nước; sân láng xi măng; mái vẩy lợp tôn; 1 móng bếp xây 1976; móng khu chăn nuôi và khu phụ; đoạn tường...Hai cụ có 04 người con đẻ là: T.V.H, T.V.T, T.T.T, T.T.T.

[2.2]. Quá trình sử dụng nhà đất như sau: Cụ T và cụ C cùng các con sinh sống tại nhà đất trên. Các bà con gái là bà T và bà T'lấy chồng về nhà chồng; ông T ra thửa đất khác ở. Cụ Cchết năm 1994; Đất nhà do cụ T cùng vợ chồng ông T.V.H (con trai trưởng) quản lý sử dụng. Đến năm 2000, UBND huyện G.L cấp GCNQSD đất và nhà cho hộ gia đình ông T.V.H; Năm 2012 ông H chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông N.H.Đ. Nhà đất đã được sang tên cho ông N.H.Đ. Đến năm 2016 thì cụ T chết. Theo nguyên đơn là cụ T và sau này người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là ông T, bà T và bà T'đều khai cụ và các ông bà không biết việc vợ chồng ông H được cấp GCNQSD nhà đất và việc vợ chồng ông H chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Đ. Vì vậy cụ T đã làm đơn kiện đòi tài sản là nhà đất của vợ chồng cụ T; yêu cầu hủy GCNQSD đất mang tên ông H; yêu cầu hủy HĐCN nhà đất giữa ông H và ông Đ; yêu cầu hủy sang tên GCNQSD đất từ ông H sang ông Đ.

[2.3]. Xét nội dung kháng cáo v/v đề nghị HĐXX tuyên vô hiệu đối với HĐCNQSD đất số 018347 lập ngày 12/05/2012 giữa ông T.V.H, bà C.T.N và ông N.H.Đ như sau:

Tại BL số 53 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông T.V.H, bà C.T.N và bên nhận chuyển nhượng là ông N.H.Đ. Nội dung các bên mua bán chuyển nhượng: ông H bà Ngát chuyển nhượng cho ông Đ 336m2 đất ở, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 04 thôn C.X, xã V.Đ, G.L. Thửa đất đã được UBND huyện G.L cấp GCNQSD đất số Q.328665 ngày 21/4/2000 cho hộ ông T.V.H; Giá chuyển nhượng 1.000.000.000đ.

Giao dịch dân sự trên được các bên ký kết năm 2012 nên áp dụng BLDS năm 2005 cho thấy:

- Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập thành văn bản và có công chứng phù hợp với quy định tại Điều 689 BLDS.

- Về nội dung của HĐCNQSD đất: đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng 336m2 đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 04 thôn C.X, xã V.Đ, G.L. Thửa đất đã được UBND huyện G.L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q.328665 ngày 21/4/2000 cho hộ ông T.V.H; Thời điểm này không có đơn khiếu nại liên quan đến GCNQSD đất do UBND huyện G.L đã cấp cho hộ ông H; nên nội dung của HĐCNQSD đất phù hợp với khoản 1, 2, 3 của Điều 689 BLDS. Về giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, nhưng thực tế gia đình ông H xác nhận bán nhà đất với giá 1.200.000.000đ. Gia đình ông H đã nhận tiền là 1.150.000.000đ, còn 50.000.000đ các bên thống nhất sau khi sang tên GCN thì ông Đ trả nốt cho ông H (BL 521) và vợ chồng ông H đã nhận nốt số tiền còn thiếu này.

Xét về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: thì HĐCNQSD đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện G.L xác nhận đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai (BL 258) phù hợp với quy định Điều 692 BLDS.

Ngoài ra trên thửa đất còn có các công trình xây dựng là: nhà, bếp....mặc dù không có trong nội dung của HĐCNQSD đất, nhưng tại " *Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua nhà+ mua đất*" do gia đình ông H ký ngày 25/2/2012 (BL 521) thể hiện rõ nội dung bán đất và các công trình trên đất với giá chuyển nhượng 1.200.000.000đ. Và sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; vợ chồng và các con ông H cùng ký hợp đồng thuê nhà ở với ông Đ để thuê lại nhà đất mà gia đình ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ.

Cho thấy, gia đình ông H ký giao dịch chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp- phù hợp với quy định tại Điều 122 BLDS.

Nội dung đơn kháng cáo cho rằng GCNQSD đất cấp cho hộ ông H là vi phạm pháp luật vì nhà đất là tài sản của 2 cụ; cụ Cchết còn cụ T và các con 2 cụ chưa yêu cầu chia thừa kế. Vì vậy, nhà đất không là tài sản của gia đình ông H nên gia đình ông H chưa đủ điều kiện được cấp GCNQSD đất. Tòa án sơ thẩm cũng đã nhận định và quyết định xử hủy GCNQSD đất mang tên hộ ông H. Tuy nhiên, thời điểm gia đình ông H ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với ông Đ thì gia đình ông H đang đứng tên trên GCNQSD đất; ông Đ là người nhận chuyển nhượng đất và ông Đ không thể biết nội dung nhà đất ông mua là di sản thừa kế chưa chia. Vì vậy Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa gia đình ông H và ông Đ là có căn cứ. Nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của những người kế thửa quyền và nghĩa vụ của cụ T là các con cụ T. Giả thiết sau này các con cụ Cvà cụ T có yêu cầu chia thừa kế di sản của bố mẹ thì gia đình ông H phải có trách nhiệm thanh toán.

[3]. Đơn kháng cáo còn có nội dung: "Đề nghị tiếp tục xem xét, đánh giá đối với các hành vi trái pháp luật của UBND xã V.Đ và UBND huyện G.L, từ đó xem xét và đánh giá trách nhiệm bồi thường của Nhà nước cho các đồng thừa kế của cụ T.V.C, C.T.T là T.V.T, T.T.T và T.T.T theo quy định của pháp luật hiện hành". Đối với yêu cầu này của các đồng thừa kế của cụ C.T.T, Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết mà dành lại để giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật. Vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm không thể giải quyết.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: như phần nhận định mục thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật vụ án " Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất; yêu cầu hủy đăng ký sang tên GCNQSD đất; Đòi tài sản" thuộc tranh chấp không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm đã tính án phí đối với quan hệ pháp luật vụ án " Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" là tranh chấp có giá ngạch. Nên sửa án sơ thẩm về phần án phí.

[5]. Các quyết đinh khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXXPT không xem xét mà giữ nguyên.

Qua phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà T, bà T'(do ông T.V.D đại diện theo ủy quyền) là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ C.T.T về phần án phí. Nên sửa bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, Hà Nội.

Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Toà án nhân dân huyện G.L, TP. Hà Nội.

Căn cứ các Điều 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 BLDS 2005.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn Hủy GCNQSD đất số Q 328665 do UBND huyện G.L cấp ngày 21/4/2000, vào sổ cấp GCNQSD đất số 00109 QSD/…đứng tên hộ gia đình ông T.V.H đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, TP. Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18347 lập ngày 12/5/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, TP. Hà Nội (hồ sơ số 0887.2012) giữa ông T.V.H và bà C.T.N với ông N.H.Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N.H.Đ (tại phần Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 328665).

- Buộc ông N.H.Đ trả lại đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, TP. Hà Nội.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V:

+ Buộc ông N.H.Đ và vợ là bà T.T.T.Q phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP V toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi và các khoản phát sinh liên quan theo HĐTD số 012611553183/VPB-NHD ngày 11/6/2012 với số tiền tạm tính đến ngày 16/8/2019 là 1.299.058.250đ; trong đó tiền gốc 450.200.000đ; lãi phải trả 778.858.250đ.

+ Buộc ông Đ và bà Qphải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong HĐTD nêu trên kể từ ngày 17/8/2019 cho đến ngày ông Đ và và bà Qthực tế thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V.

+ Nếu ông Đ và bà Qkhông trả đầy đủ khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan THA kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBank, cụ thể là: QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích 336m2, địa chỉ: thôn C.X, xã V.Đ, huyện G.L, TP. Hà Nội theo GCNQSD đất số Q00109 QSD/… (đứng tên ông T.V.H và bà C.T.N). Ông N.H.Đ đã nhận chuyển nhượng sử dụng đất theo HĐCNQSD đất số 18347 lập ngày 12/5/2012 tại Văn phòng công chứng H. N- TP. Hà Nội (hồ sơ số 0087.2012), đăng ký ngày 17/5/2012 tại VPĐK quyền sử dụng đất huyện G.L, TP. Hà Nội.

4. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do anh Dđại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn đề nghị sẽ dành lại để giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí :

5.1. Án phí DSST:

Bà T.T.T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0002179 ngày 14/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội. Bà T'được hoàn lại 4.200.000đ.

Bà T.T.T.Q phải chịu án phí là 24.436.000đ.

Hoàn trả cụ C.T.T (do anh T.V.D là đại diện theo ủy quyền) số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0002178 ngày 14/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông T.V.T (do anh T.V.D là đại diện theo ủy quyền) số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0002180 ngày 14/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả bà T.T.T (do anh T.V.D là đại diện theo ủy quyền) số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0002181 ngày 14/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí 26.945.000đ đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0003438 ngày 24/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

5.2. Án phí DSPT: Hoàn trả anh T.V.D - đại diện theo ủy quyền ông T, bà T, bà T'là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ C.T.T 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0004730 ngày 11/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện G.L
- Chi cục THADS huyện G.L
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Thu Thiện