

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 14/2018/DS-ST

Ngày: 29/11/2018

*“V/v Kiện đòi nợ; hủy Quyết
định cá biệt và tuyên bố hợp
đồng công chứng vô hiệu”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Hội thẩm nhân dân: - Bà Đỗ Thị Thanh

- Bà Dương Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Tòa án tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa:

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2018/ DS-ST ngày 17/5/2018 về *“Kiện đòi nợ; hủy GCNQSD đất và tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2018/QĐXXST-DS ngày 01/11/2018; Quyết định hoãn 21/2018/QĐ-ST ngày 21/11/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1958 và bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1963 (vợ ông L) Địa chỉ: Thị tứ Đ, xã G, huyện K, Hải Dương.

(Bà Đ ủy quyền cho ông L theo giấy ủy quyền ngày 28/12/2017).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L : Ông Nguyễn Văn V và ông Đinh Ngọc P – Luật sư, văn phòng luật sư T- Đoàn luật sư Hải Dương. Địa chỉ: Số 10 Bùi Thị X, thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Đồng Thị S (X), sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Anh Lê Văn C, sinh năm 1984 (con bà X). Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương (Vắng mặt, do đang bị tạm giam tại trại giam K trong một vụ án hình sự).

3.2. UBND huyện K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình T - Chủ tịch UBND huyện (Có văn bản đề nghị vắng mặt) .

3.3. Văn phòng công chứng T – Trưởng văn phòng : Ông Lê Xuân Q :
Địa chỉ : Số 11 phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương (Có văn bản đề nghị vắng mặt).

Nguyên, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/11/2016, bản tự khai, biên bản lấy lời khai bà Đỗ Thị Đ và ông Nguyễn Ngọc L (bà Đ ủy quyền cho ông L) trình bày:* Ngày 26/6/2012, vợ chồng ông L, bà Đ (bên A) và bà X (bên B) có ký hợp đồng kinh tế, nội dung: Bà X vay của ông L bà Đ 250.000.000đ; thời hạn 12 tháng, lãi suất do hai bên thỏa thuận theo từng thời điểm; bên B có tài sản là 756m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCN) số BH 851540 và công trình trên đất, có trách nhiệm đến công chứng làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bên A; hàng tháng có trách nhiệm trả lãi cho A. Nếu 3 tháng liên bên B không trả lãi thì bên A có quyền chuyển nhượng tài sản cho người khác...; trong thời hạn bên B đã sang tên nhà đất cho A, nhưng bên B vẫn được quyền sử dụng...Đến ngày 16/4/2013, hai bên A & B đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng T (nhưng bà X vẫn quản lý và sử dụng tài sản trên). Ông đã nhiều lần đòi nhà đất, nhưng bà X không trả và cho rằng không bán nhà đất cho ông. Nên yêu cầu bà X phải trả nhà đất tại thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2013.

** Theo bản tự khai, đơn yêu phản tố ngày 26/6/2018 và biên bản lấy lời khai bị đơn bà Đồng Thị X (S) trình bày:* Khoảng năm 2008, anh Lê Văn C (là con trai) vay vợ chồng ông L 40.000.000đ để làm ăn và thế chấp GCNQSD đất đứng tên ông Lê Văn Th (chồng bà); vay lãi ngày với lãi suất cao, sau đó tiền gốc và lãi lên đến 215.000.000đ. Tám tháng sau số tiền lên đến 430.000.000đ, bà đứng ra trả nợ được 300.000.000đ, còn nợ 130.000.000đ. Sau đó, anh Nguyễn Thành L (là bạn anh C) đã thế chấp ô tô cho ông L để giúp bà lấy GCN từ ông L ra để sang tên bà; mục đích dùng GCN thế chấp vay tiền ngân hàng lấy tiền trả cho ông L. Tuy nhiên bà không vay được tiền Ngân hàng. Do có nhu cầu vay thêm tiền nên bà quay lại vay ông L. Ngày 26/6/2012, bà và ông L ký hợp đồng kinh tế theo đó bà vay 250.000.000đ như ông L khai; nhưng thực chất ông L chỉ đưa cho bà 120.000.000đ, còn 130.000.000đ trừ vào tiền lãi trước đó. Bà chưa bao giờ đến Văn phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông L như ông L khai. Nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (đơn ngày 27/3/2017, BL83) là anh Lê Văn C trình bày:* Nguồn gốc thửa đất có diện tích 756,0m² là của bố mẹ (ông Lê Văn Th và bà Đồng Thị X). Đất đã được cấp GCN đứng tên ông Th (đã chết năm 2003). Năm 2012 bà S tự ý làm thủ tục cấp đổi lại

GCN từ tên ông Th sang tên bà S (X). Năm 2013, bà X lại chuyển nhượng sang tên vợ chồng ông L bà Đ. Việc làm đó của bà S anh không biết và không ký vào bất kể văn bản nào vì lúc đó anh đi làm ăn ở Miền Nam. Theo luật thừa kế, bà S chỉ có quyền định đoạt $\frac{1}{2}$ diện tích, $\frac{1}{2}$ diện tích còn lại là di sản của ông Th và anh có quyền hưởng. Nên anh yêu cầu hủy GCNQSD đất số BH 851540 đứng tên bà Đồng Thị S và GCNQSD đất số BN 224654 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Đỗ Thị Đ.

** UBND huyện Kim Thành do ông Vũ Đình T Chủ tịch UBND có quan điểm đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất số GCNQSD đất số BH 851540 đứng tên bà Đồng Thị S và GCNQSD đất số BN 224654 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Đỗ Thị Đ:* Nguồn gốc thửa đất sử dụng là do ông cha để lại; đến năm 1990, cụ Lê Văn G (bố chồng) tách cho ông Th, năm 1997 ông Th được UBND huyện Kim Môn cấp GCNQSD đất số K 026158. Trình tự cấp đổi GCNQSD từ ông Lê Văn Th (chồng bà X chết năm 2003) sang bà Đồng Thị X theo GCNQSD đất số BH 851540 ngày 01/6/2012 là đúng quy định của pháp luật. Sau khi cấp đổi GCN, gia đình bà X trực tiếp quản lý và sử dụng. Đến ngày 16/4/2013, bà X chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà Đ; hợp đồng có chứng thực của Văn phòng công chứng T, vợ chồng ông L đã được cấp GCNQSD đất số BN224654 ngày 22/4/2013. Nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C. Do công việc nên đề nghị vắng mặt tại các buổi hòa giải và tại phiên tòa.

** Văn phòng công chứng T do ông Lê Xuân Q là đại diện có quan điểm:* Không đồng ý yêu cầu của bà Đồng Thị X vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông Nguyễn Ngọc L, Đỗ Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng T số công chứng 824 ngày 16/4/2013 là sự tự nguyện và đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án:

- Ngày 26/6/2018 bà X nộp đơn yêu cầu phản tố, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 16/4/2013 giữa bà và vợ chồng ông L vô hiệu. Vì chưa bao giờ bà làm thủ tục bán nhà đất và bà không có quyền bán nhà đất đó cho ông L, bà Đ. Đồng ý với yêu cầu của anh Lê Văn C (là con trai); đề nghị hủy hai GCNQSD đất số BH 851540 mang tên bà và GCNQSD đất số BN 224654 mang tên ông L, bà Đ.

- Ngày 10/7/2018, ông L có đơn thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện (BL251-257), cụ thể: **(1).** Rút không yêu cầu đòi nhà đất đối với bà X như yêu cầu khởi kiện ban đầu. Và chỉ yêu cầu bà X trả nợ 230.000.000đ tiền gốc theo hợp đồng ngày 26/6/2012 (đã trả 20 triệu còn nợ 230 triệu) và tính lãi suất theo thỏa thuận 2,5%/tháng tạm tính đến ngày 21/11/2018 là 420.000.000đ. Tổng cả gốc và lãi là 650.000.000đ. **(2)** Yêu cầu anh Lê Văn C (con bà X) trả 16.500.000đ tiền mua xe máy vào ngày 05/12/2011 còn nợ (BL265) với lãi suất 3%/tháng tạm tính đến ngày 21/11/2018 là 39.105.000đ. Tổng cả gốc và lãi là 55.605.000đ. **(3).** Đề

ngợi xác định phần tài sản của bà X và anh C trong khối tài sản là nhà, đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 23, diện tích 756m² như đã nêu. Đồng thời yêu cầu bà X phải hoàn trả và bồi thường: 2.988.000đ tiền lệ phí trước bạ nhà đất; 11.953.000đ thuế thu nhập cá nhân ông đã nộp thay bà X; Tiền tổn thất tinh thần = 12 tháng lương x 1.390.000đ = 16.680.000đ; tổng bằng 31.621.000đ. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà X và yêu cầu độc lập của anh C, vì: Giữa ông và bà X đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm của bà X: Chỉ đồng ý trả số tiền thực tế được nhận là 120.000.000đ; đã trả 20.000.000đ, còn phải trả 100.000.000đ, số tiền còn lại 130.000.000đ là tiền lãi của số tiền 40.000.000đ vay trước đó. Do hoàn cảnh khó khăn nên không có khả năng thanh toán; không đồng ý bồi thường các khoản tiền 31.621.000đ vì bà chưa bao giờ chuyển nhượng nhà đất cho ông L. Hiện nhà đất bà vẫn đang quản lý sử dụng; không đồng ý đối với yêu cầu đề nghị Tòa án xác nhận quyền về tài sản giữa bà và anh C trong khối tài sản như ông L nêu.

- Quan điểm của anh C: Thừa nhận có việc mua bán xe và còn nợ tiền 16.500.000đ như ông L khai là đúng (BL.291 -292) . Nhưng không đồng ý trả nợ vì tháng 8/2013 khi anh gây tai nạn, xe bị Công an giữ, đến tháng 9/2013 anh bị bắt về tội “ Trộm cắp” nên ở nhà ông L đã lấy xe ra. Vì vậy, khoản nợ này không còn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn trình bày nội dung liên quan đến việc vay nợ liên quan đến bà X; liên quan đến việc anh C mua xe mô tô nợ tiền chưa thanh toán. Yêu cầu bà X trả nợ số tiền vay gốc còn lại 230.000.000 và lãi xuất theo lãi xuất cơ bản ngân hàng từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu anh C trả nợ tiền mua xe còn thiếu 16.000.000đ và chịu lãi theo lãi xuất cơ bản ngân hàng. Yêu cầu bà X thanh toán trả tiền thuế thu nhập cá nhân 11.953.000đ do nộp thay bà X khi chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng đã công chứng chứng thực. Tự nguyện rút yêu cầu đòi nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên nên các thủ tục liên quan đến hủy GCNQSDĐ đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật; không yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần và tiền thuế trước bạ. Rút yêu cầu đề nghị Tòa án xác nhận quyền về tài sản giữa bà X và anh C để buộc phải có trách nhiệm trả nợ và đồng ý yêu cầu hủy GCN của anh C và yêu cầu độc lập của bà S. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa. Bà X trình bày và chỉ chấp nhận vay 120.000.000 đã trả 20.000.000đ còn nợ 100.000.000đ; Xác nhận thời điểm làm thủ tục thay đổi tên trong GCN từ ông Th sang bà, anh C không có nhà đang làm ăn tại miền Nam; không nhớ ai là người ký tên anh C trong hồ sơ cấp đổi GCN và mọi thủ tục do bà tự thực hiện và mang đến xã T chứ không phải lên xã làm trực tiếp. Chưa bao giờ đến Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông L; đề nghị Tòa án hủy hợp đồng

chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng như ông L Khai. Hủy hai GCNQSDĐ như anh C yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX); việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Anh C yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BH 851540 ngày 01/6/2012 mang tên bà X (cấp đổi GCN từ ông Thu sang tên bà X) và GCNQSD đất số BN224654 ngày 22/4/2013 mang tên ông L bà Đ. Do ông Th chết năm 2003, đơn đề nghị cấp đổi cấp lại GCN có chữ ký “Lê Văn Tr” nhưng anh C không thừa nhận. Người bị kiện trình bày cho rằng thủ tục cấp đổi đúng trình tự. Nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện giám định chữ ký, chữ viết của anh C trong đơn đề nghị cấp đổi. Vì thế không phát biểu nội dung liên quan đến quan điểm giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tố tụng:

- Yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3, khoản 6 và 11 Điều 26 BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (anh C) đề nghị hủy GCN đứng tên bà S và GCN đứng tên ông L và bà Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh theo Điều 34 BLTTDS và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

- Tại phiên tòa: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo pháp luật của UBND huyện K; đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng T và anh C vắng mặt. Tuy nhiên, những người này có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử (HĐXX), xét xử vắng mặt họ theo khoản 1 Điều 228- BLTTDS.

- Về yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên: Quá trình giải quyết vụ án, anh C khai họ tên anh đang dùng là “ Lê Văn C” chứ không phải “ Lê Văn Tr” . Và tại thời điểm bà S làm thủ tục đổi tên trong GCN từ ông Th sang bà S anh đang làm ăn tại Miền Nam nên không biết và không ký đơn; bà S khai thủ tục do bà thực hiện và mang đến xã T chứng nhận thời điểm đó anh C không có nhà chứ không phải bà và anh C lên xã làm trực tiếp; không nhớ ai là người ký tên “ Lê Văn Tr” trong “ Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại...”. Xác minh với UBND xã T thể hiện:...Trường hợp của gia đình bà X do bà X mang hồ sơ lên và xã đã xác nhận hồ sơ.; Đối chiếu với Chứng minh thư nhân dân (BL84), sổ hộ khẩu gia đình (BL63) và các chữ viết, chữ ký trong đơn, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của anh C có trong hồ sơ thì có cơ sở xác định chữ ký tại “ Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại...” ngày 01/6/2012 không phải của anh C. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án không ai đề nghị giám định liên quan đến nội dung này. Nên đánh giá chứng cứ liên quan đến nội dung này, HĐXX thấy không cần thiết

phải tạm ngừng phiên tòa để thực hiện giám định theo yêu cầu của đại diện VKS tại phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại phiên tòa, Nguyên đơn rút yêu cầu liên quan đến nhà đất tại thôn N, xã T, huyện K theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên; nhất trí hủy GCNQSD đất số BN224654 ngày 22/4/2013 mang tên Nguyễn Ngọc L và Đỗ Thị Đ; không yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần và tiền thuế trước bạ. Rút yêu cầu đề nghị Tòa án xác nhận quyền về tài sản giữa bà X và anh C để buộc phải có trách nhiệm trả nợ. Việc rút các yêu cầu như đã nêu là tự nguyện phù hợp pháp luật. Nên HĐXX đình chỉ giải quyết vụ án liên quan đến các yêu cầu như đã nêu theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. *Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn đơn (ông L, bà Đ):*

- Về yêu cầu bà Đồng Thị X trả 230.000.000đ theo hợp đồng ngày 26/6/2012 và tính lãi theo lãi suất cơ bản của Nhà nước: Xét về hình thức và nội dung Hợp đồng kinh tế (giao dịch dân sự) ngày 26/6/2012 giữa hai bên thể hiện bà S vay ông L bà Đ 250.000.000đ; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất theo thỏa thuận, các chủ thể tham gia đã ký và điểm chỉ; thể hiện sự tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Việc bà X khai số tiền ghi vay 250.000.000đ, nhưng chỉ được nhận 120.000.000đ và bà đã trả 20.000.000đ, chỉ còn nợ 100.000.000đ; số tiền 130.000.000 đồng là tiền lãi của khoản nợ trước đây chưa trả. Nhưng bà S không đưa ra được căn cứ chứng minh. Mặt khác, có lời khai bà S thừa nhận: Có vay 250.000.000đ, đã trả 20.000.000đ, còn nợ là 230.000.000đ (BL225, BL142), phù hợp với lời khai của ông L xác nhận ngày 27/6/2013 ông đã nhận 20.000.000đ do bà X trả. Nên có căn cứ khẳng định bà X còn nợ ông L, bà Đ 230.000.000đ. Về tiền lãi: Giao dịch dân sự ngày 26/6/2012 có quy định lãi suất theo thỏa thuận, nhưng hai bên không xác định rõ về lãi suất, nay có tranh chấp về nợ gốc và lãi xuất. Tại phiên tòa ông L đề nghị áp dụng mức lãi xuất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định (9%/ năm) và tính trên số tiền gốc 230.000.000đ kể từ ngày lập hợp đồng kinh tế 22/6/2012 đến ngày xét xử 29/11/2018. Xét đề nghị của ông L là tự nguyện và phù hợp pháp luật quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 nên chấp nhận, cụ thể: $230.000.000đ \times 9\%/năm \times 77 \text{ tháng } 7 \text{ ngày} = 133.227.500đ$. Tổng gốc và lãi bằng 363.227.500đ.

[3]. Về khoản nợ 16.500.000đ của anh C mua xe máy còn nợ theo giấy mua bán ngày 05/12/2011: Lời khai của anh C thể hiện: Ngày 05/12/2011 anh mua của ông L một xe máy hiệu Atila màu trắng với giá 28.500.000đ, đã trả 12.000.000đ, còn nợ 16.500.000đ. Đến tháng 8/2013, bị Công an huyện K giữ do gây tai nạn. Sau đó, anh tiếp tục có hành vi vi phạm pháp luật và bị tạm giam, ở nhà ông L đã lấy xe, nên không đồng ý trả nợ. Ông L không thừa nhận lời khai của anh C vì ông đòi nợ khoản tiền anh Chung mua xe còn nợ không liên quan

đến việc anh C gây tai nạn. Như vậy, anh C mua xe máy của ông L theo giấy mua bán ngày 05/12/2011 (BL265), theo đó, anh C còn nợ 16.500.000đ, thỏa thuận về thời gian trả nợ và lãi suất. Do chưa thanh toán nên yêu cầu của ông L là có căn cứ. Tại phiên tòa ông L cũng đề nghị tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc anh C phải trả 16.500.000đ và phải chịu mức lãi xuất 9%/ năm từ ngày 06/12/2011 đến ngày xét xử 29/11/2018: $16.500.000đ \times 9\% \times 83 \text{ tháng} = 10.366.000đ$. Tổng gốc và lãi bằng 26.903.000đ.

[4]. Về yêu cầu bà S phải hoàn trả 11.953.000đ thuế thu nhập cá nhân: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013 tại Văn phòng công chứng T giữa bà X với ông L bà Đ là thỏa thuận, tự nguyện. Theo điểm a khoản 5 điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân thì người chuyển nhượng phải nộp. Như vậy bà S là người phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Mặc dù bà S không thừa nhận nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh; vợ chồng ông L đã được cấp có thẩm quyền cấp GCN. Tại phiên tòa, mặc dù ông L rút yêu cầu liên quan đến việc chuyển nhượng. Nhưng việc ông L nộp thay bà S mà có không có thỏa thuận/ hoặc ủy quyền là việc làm tự nguyện. Nên yêu cầu này của ông L không được chấp nhận.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của anh Lê Văn C đề nghị hủy GCNQSD đất số BH 851540 đứng tên bà Đồng Thị S và GCNQSD đất số BN 224654 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Đỗ Thị Đ; yêu cầu của bà S về tuyên bố hợp đồng công chứng ngày 16/4/2013 giữa bà S và ông L bà Đ vô hiệu, thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp là đất của gia đình ông Th sử dụng trước năm 1960. Năm 1990, cụ Lê Văn G (bố ông Th) tách cho ông Th (chồng bà X). Năm 1997 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số K 026158 ngày 18/3/1997 mang tên ông Lê Văn Th. Thời điểm cụ G tách đất, ông Th bà S là vợ chồng. Theo Điều 14 Luật HNGĐ năm 1986 thì diện tích 784m² đang tranh chấp là tài sản chung của ông Th bà S. Hai ông bà sinh được hai người con là Lê Văn C và Lê Văn T. Năm 2003 ông Th chết, cùng năm 2003 anh T chết. Theo điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà S và anh C là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản do ông Th để lại. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện anh C không biết sự việc. Nên bà S tự mình làm thủ tục cấp đổi GCN từ tên ông Th sang tên bà không có sự đồng ý của anh C là không đúng quy định và gây thiệt hại đến quyền lợi của anh C. Theo quy định Điều 106 Luật đất đai năm 2013 có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất số BH 851540 cấp ngày 01/6/2012 (Thửa đất số 67, tờ bản đồ 23, diện tích 756,0m² tại thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương) mang tên bà Đồng Thị S.

[6]. Do việc cấp đổi GCN từ tên ông Lê Văn Th sang tên bà Đồng Thị S không đúng trình tự, thủ tục. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013 giữa bà X, ông L bà Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng

T, vô hiệu và GCNQSD đất đứng tên ông Lê Văn Th vẫn còn giá trị pháp lý; bà X có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền khôi phục lại GCNQSD đất mang tên ông Th. Việc bà S tự làm thủ tục cấp đổi GCN từ ông Th sang tên bà để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L bà Đ là lỗi của bà S. Tuy nhiên về mặt thực tế, nhà đất bà S vẫn liên tục quản lý và sử dụng cho đến nay và bản chất thì đó là hợp đồng giả cách liên quan đến vay nợ giữa bà S với ông L, bà Đ. Nay ông L bà Đ đã thay đổi yêu cầu khởi kiện không đòi nhà đất. Nên không xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7]. Việc các cơ quan quản lý đất đai của xã T khi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ từ tên ông Th sang tên bà S đã không thực hiện đúng các quy định. Dẫn tới việc phòng TN&MT huyện K tham mưu cho UBND huyện K cấp đổi GCN đất cho bà S không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[8]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bà X, anh C phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ, ông L phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 5 Điều 26, 34, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 106 luật đất đai, Điều 117, Điều 119, khoản 1 Điều 124; khoản 1 Điều 407 ,điểm a khoản 1 Điều 651, Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/QH14 về án, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ đối với yêu cầu đòi tài sản là nhà đất thuộc thửa đất 67, tờ bản đồ số 23 tại thôn N, xã T, huyện K.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần 12 tháng lương cơ bản và tiền thuế trước bạ.

3. Đình chỉ yêu cầu đề nghị Tòa án xác nhận quyền về tài sản giữa bà X và anh C để buộc phải có trách nhiệm trả nợ .

4. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L bà Đỗ Thị Đ:

- Buộc bà Đồng Thị S (X) phải trả ông Nguyễn Ngọc L bà Đỗ Thị Đ 230.000.000đ nợ gốc và tiền lãi 133.227.500đ. Tổng gốc và lãi bằng 363.227.500đ (Ba trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng chẵn)

- Buộc anh Lê Văn C phải trả ông Nguyễn Ngọc L bà Đỗ Thị Đ 16.500.000đ nợ gốc, tiền lãi 10.366.000đ. Tổng gốc và lãi bằng 26.866.000đ (Hai sáu triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng chẵn).

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đồng Thị S (X).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đồng Thị S (X) và ông Nguyễn Ngọc L, bà Đỗ Thị Đ được công chứng ngày 16/4/2013 tại Văn phòng công chứng T, vô hiệu.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Văn C.

- Hủy GCNQSD đất số BH 851540 ngày 01/6/2012 đứng tên bà Đồng Thị S và GCNQSD đất số BN 224654 ngày 22/4/2013 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Đỗ Thị Đ do UBND huyện K cấp.

- Bà X có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 026158 do UBND huyện K cấp cho ông Lê Văn Th ngày 18/3/1997.

4. Về án phí: Ông L bà Đ phải chịu 597.000đ án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Đối trừ với số tiền 2.000.000đ đã nộp theo biên lai số AB/2014/003600 ngày 09/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K Hoàn trả ông L bà Đ 1.403.000đ.

Bà Đồng Thị S phải chịu 18.161.000đ án phí trả nợ. Đối trừ với số tiền 300.000đ bà X đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001559 ngày 28/6/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương, còn phải nộp 17.861.000đ.

Anh Lê Văn C phải chịu 1.345.000đ án phí trả nợ. Đối trừ với số tiền 300.000đ anh C đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000806 ngày 20/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, còn phải nộp 1.045.000đ.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong thời 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 bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Chi Cục THADS tỉnh Hải Dương
- , tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã Ký)

Nguyễn Mạnh Cường

