

Bản án số: **36/2017/DS-ST**

Ngày: 13 - 9 - 2017

*V/v “**Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**”.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Tăng Thị Thúy Nga**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Dương Kim Dung**.
2. Ông **Trần Văn Việt**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Việt** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông **Nguyễn Văn Sạch** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2016/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2016, về việc *“**Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**”*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 63/2017/QĐST-DS, ngày 31 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **K**; địa chỉ: Canada. Tạm trú: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Bà **Y**; địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2016, bà Y có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư **Z** - Văn phòng luật sư Z, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà **H**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của bà H*: Bà **L**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2017, bà L vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.2. Bà **L**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.3. Bà **J**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Ông **Q**; địa chỉ: ấp C5, xã B5, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

3.2. Bà **P**; địa chỉ: Canada. (vắng mặt)

3.3. Bà **M**; địa chỉ: ấp C6, xã B6, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.4. Bà **N**; địa chỉ: Canada. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của bà P, bà M và bà N: Ông W; địa chỉ: ấp C6, xã B6, thành phố Cần Thơ. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/11/2016, ông W có mặt)*

3.5. Bà **T**; địa chỉ: ấp C2, xã B2, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.6. Ủy ban nhân dân huyện A; địa chỉ: ấp C3, xã B3, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.7. Văn phòng công chứng X; địa chỉ: ấp C4, xã B4, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng X: Ông X, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng X. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.8. Ông **O** (không rõ địa chỉ). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2016, đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2017, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/4/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà K do bà Y là người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà K và ông G (chết năm 2010) sống chung với nhau có tất cả 08 người con chung gồm các ông, bà Q, P, H, M, J, L, N và O.

Khi ông G còn sống, bà K và ông G có tạo lập được căn nhà gắn liền với phần đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Căn nhà ngang 3,2m x dài 7,5m, có kết cấu nhà trệt, có gác, vách tường, mái tole thiếc, nền lát gạch men, nằm trên phần đất ngang 3,26m x dài khoảng 7,5m.

Năm 1992, bà K có làm đơn xin hợp thức hóa chủ quyền căn nhà nói trên. Năm 2001, vợ chồng bà K đi làm ăn sinh sống tại Canada. Đến đầu tháng 11/2015, bà K về Việt Nam thì phát hiện con của bà K là H đã khai gian dối làm tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông G đề ngày 18/9/2014 để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Sau đó, các đồng thừa kế gồm bà H, bà K, bà J và bà L đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 315817 ngày 02/10/2014 tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, bà H, bà J và bà L đã giả mạo chữ ký của bà K để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 cho bà T tại Văn phòng công chứng X. Hiện nay, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất của bà K và ông G. Nay ông G chết thì căn nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà K và 08 người con.

Nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 315817 ngày 02/10/2014 tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện A cấp cho bà H.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 được ký kết giữa bà H, bà J, bà L và bà K với bà T đối với thửa đất số 19 nêu trên.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho bà T đối với thửa đất số 19 nêu trên.

4. Chia thừa kế đối với khối di sản của ông G (chết năm 2010) để lại là $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà, đất nêu trên cho bà K và 08 người con gồm các ông, bà: Q, P, H, M, J, L, N và O.

Đến ngày 18/8/2017, bà K xin rút lại yêu cầu khởi kiện chia thừa kế đối với khối di sản của ông G (chết năm 2010) để lại là $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà và đất nêu trên cho bà K và 08 người con gồm các ông, bà: Q, P, H, M, J, L, N và O với lý do vấn đề chia thừa kế di sản của ông G thì bà K và các con có thể tự thỏa thuận với nhau. Còn đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K vẫn giữ nguyên.

- Bị đơn bà L (đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H) và bị đơn bà J: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà L và bà J không có văn bản trả lời thông báo thụ lý của Tòa án và chỉ có đơn xin xét xử vắng mặt, không nêu ý kiến về nội dung vụ án.

- Theo nội dung tờ tường trình đề ngày 01/01/2017 và các lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q trình bày:

Căn nhà gắn liền với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m² tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là do cha mẹ ông là ông G (chết năm 2010) và bà K tạo lập nên.

Ông không đồng ý với việc bà H tự ý đại diện cho bà K, bà J và bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 315817 ngày 02/10/2014 do UBND huyện A cấp.

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà K. Đối với việc bà K rút yêu cầu chia thừa kế thì ông cũng đồng ý, vấn đề này bà K và các anh chị em của ông sẽ thỏa thuận với nhau sau.

- Theo nội dung tờ tường trình đề ngày 05/5/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T trình bày:

Do căn nhà và đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng có diện tích không đủ để thế chấp vay tiền Ngân hàng nên vào tháng 12/2014 âm lịch, bà J có đến nhờ bà sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất để bà đi thế chấp Ngân hàng cho dễ và thỏa thuận khi nào có tiền thì lên Ngân hàng chuộc giấy ra bà sẽ sang tên lại cho chị em bà J.

Vì vậy, vào ngày 22/01/2015 bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất trên cho Ngân hàng đồng bằng sông Cửu Long (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - BIDV) với giá 250.000.000đ. Bà chỉ đứng ra vay giùm cho chị em bà J, chị em bà J đưa tiền cho bà đi đóng lãi được 09 lần, mỗi lần là 3.000.000đ, sau đó không đưa tiền đóng lãi nữa nên bà phải đứng ra đóng giùm. Bà K biết được việc này nên có năn nỉ bà cho bà K được đóng lãi, bà K cũng đưa tiền cho bà đóng lãi được 05 lần sau đó thì không đưa tiền đóng lãi nữa.

Do bên bà J không đóng lãi quá lâu nên khoảng tháng 11/2016 bà đã trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất trên nhằm thế chấp riêng lẻ cho Ngân hàng để chị em bà J tự đóng lãi. Nhưng khi bà đi thế chấp lại căn nhà và đất trên thì Phòng công chứng thông báo là Tòa án đang giải quyết nên không thực hiện được giao dịch. Hiện nay bà không còn thế chấp căn nhà và đất nêu trên cho Ngân hàng nữa.

Nay bà yêu cầu chị em bà J trả cho bà 250.000.000đ tiền vốn, 17 tháng tiền lãi là 51.000.000đ (3.000.000đ/tháng), tổng cộng là 301.000.000đ; bà đồng ý sang tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà K, bà J. Nếu chị em bà J không thực hiện bà sẽ tính lãi quá hạn theo hợp đồng số 0040.15/HĐTC ngày 22/01/2015 của Ngân hàng.

- Theo các lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M, bà P và bà N do ông W là người đại diện hợp pháp trình bày: Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà K. Đối với việc bà K rút yêu cầu chia thừa kế thì bà M, bà P và bà N cũng đồng ý, vấn đề này bà K và các anh chị em của bà M, bà P, bà N sẽ thỏa thuận với nhau sau.

- Theo nội dung tờ văn bản số 749/UBND-HC ngày 18/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A trình bày:

Căn cứ khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 Định chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Từ cơ sở trên, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 đã chuyển nhượng hết cho bà T vào tháng 8/2015. Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai về thủ tục thu hồi giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp thì “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Căn cứ khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai thì “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”.

Từ những căn cứ trên, việc bà K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho bà H và bà T chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành.

- Theo nội dung tờ văn bản ngày 08/02/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng X trình bày:

Theo tờ khai quan hệ thừa kế ngày 18/9/2014 gồm có 04 người: Bà K cùng 03 người con gồm bà H, bà J và bà L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà H đứng tên làm đại diện cho những người thừa kế gồm có bà K, bà J và bà L. Các bên có đến Văn phòng công chứng X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng công chứng, tất cả các bên đều đọc và đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có bà K. Như vậy, bên bán và bên mua đã tự nguyện đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không có chuyện lừa dối hay giả mạo như bà K đã trình bày.

* Tại phiên tòa, vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng X vào ngày 08/01/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 do UBND huyện A cấp cho bà H vào ngày 02/10/2014, đã được chỉnh lý chuyển sang tên của bà T.

* Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa hôm nay cũng như những người tham gia tố tụng vắng mặt gồm các bị đơn bà H, bà L, bà J và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng X có đơn xin xét xử vắng mặt là đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt là chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phân tích yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tính có căn cứ, hợp pháp của yêu cầu khởi kiện, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết:

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia thừa kế đối với di sản của ông G (chết năm 2010) để lại là phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cùng căn nhà một trệt, hai lầu gắn liền trên đất.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng X công chứng số 37, quyển số 5, vào ngày 08/01/2015, đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý được ghi nhận tại mục IV. của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH01302) ngày 02/10/2014 do UBND huyện A cấp cho bà H đối với phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là “*chuyển nhượng cho bà T, SN: 1980, CM: 365156124, địa chỉ: ấp C2, xã B2, huyện A, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được Văn phòng công chứng X, tỉnh Sóc Trăng xác nhận hợp đồng số 37, quyển số 05, ngày 08/01/2015*” và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH01302) ngày 02/10/2014 do UBND huyện A cấp cho bà H đối với phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

+ Buộc các bị đơn bà H, bà L và bà J phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T số tiền mà bà H, bà J và bà L đã nhận của bà T là 250.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng vay tài sản. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

+ Ngoài ra, số tiền án phí, chi phí thẩm định định giá quyết định theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về tố tụng:**

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH

01302) ngày 02/10/2014 do UBND huyện A cấp cho bà H, đã chỉnh lý chuyển sang tên bà T vào ngày 21/01/2014 đối với phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 08/01/2015 giữa bà H, bà J, bà L, bà K với bà T đối với phần đất nêu trên. Còn đối với yêu cầu chia thừa kế di sản do ông G (chồng của nguyên đơn) để lại là phần đất nêu trên và căn nhà gắn liền trên đất cho nguyên đơn và 08 người con chung được hưởng thì nguyên đơn xin rút lại. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vấn đề chia thừa kế này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên HĐXX chấp nhận và quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế này của nguyên đơn.

[2] Bị đơn bà L (đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H), bị đơn bà J và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng X vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

*** Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

[3] Căn cứ theo nội dung yêu cầu của nguyên đơn trong đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2016, đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2017 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử với quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là *“Tranh chấp chia thừa kế tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là phù hợp. Tuy nhiên, như đã nêu ở phần trên, với việc nguyên đơn đã rút lại yêu cầu chia thừa kế đối với di sản do ông G (chết năm 2010) để lại, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *“Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Trong vụ án này có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ tại Canada và nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp) nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

*** Về nội dung:**

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH 01302) ngày 02/10/2014 do UBND huyện A cấp cho bà H, đã chỉnh lý chuyển sang tên bà T vào ngày 21/01/2014 đối với phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 08/01/2015 giữa bà H, bà J, bà L và bà K với bà T đối với phần đất này, thấy rằng:

[5] Vào ngày 02/10/2014, UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cho bà H. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

bà H, tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL số 53), bà H kê khai thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc “*trước của cha mẹ sử dụng, 1992 cho lại các con đồng sử dụng*”. Đồng thời, bà H có nộp kèm theo một Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông G do bà H là người khai vào ngày 18/9/2014, có nội dung xác định ông G chết vào ngày 02/02/2010, giữa ông G và bà K chung sống với nhau có tất cả 03 người con chung gồm: bà H, bà J và bà L, ngoài ra thì không có người con riêng, con nuôi nào khác (BL số 60-61). Ngoài ra, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cũng có hồ sơ kỹ thuật thửa đất; có bản mô tả ranh giới, mốc giới - thửa đất; có phiếu lấy ý kiến của khu dân cư; có thông báo niêm yết danh sách đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản kết thúc thông báo niêm yết; có tờ cam kết xin được đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... và có thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Tại thời điểm cấp giấy cho bà H thì cũng không có ai tranh chấp hay khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Từ những cơ sở này, UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH 01302) ngày 02/10/2014 đối với phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cho bà H đứng tên với tư cách là người đại diện cho những người cùng thừa kế gồm bà K, bà J và bà L theo Quyết định số 4048/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND huyện A về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[6] Xét thấy, về nguồn gốc của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng theo sự thừa nhận của các đương sự thì đây là tài sản chung của vợ chồng bà K và ông G (chết năm 2010) tạo lập đúng theo như nội dung mà bà H đã kê khai trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau này, ông G chết không có để lại di chúc thì phần đất này cũng như căn nhà gắn liền trên đất được để lại cho vợ và các con, các bên chưa có sự thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế. Theo lời thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như theo nội dung Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông G (bổ sung thành viên thừa kế) do bà H khai vào ngày 21/02/2017 (BL số 68-69) thì đã có căn cứ xác định trong quá trình chung sống, giữa bà K và ông G ngoài 03 người con chung là bà H, bà J và bà L thì còn có 05 người con chung khác là ông Q, bà P, bà M, bà N và ông O. Do đó, Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông G do bà H khai vào ngày 18/9/2014 có nội dung chỉ khai ông G có vợ là bà K và 03 người con chung là bà H, bà J và bà L, mà không khai ra 05 người con chung còn lại của ông G và bà K gồm ông Q, bà P, bà M, bà N và ông O là không đầy đủ người thừa kế nên không có giá trị pháp lý. Từ đó, việc UBND huyện A căn cứ vào Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông G vào ngày 18/9/2014 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H với tư cách là người đại diện cho bà K, bà J và bà L đứng tên trên giấy là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

[7] Đồng thời, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H cũng chưa đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và theo hướng dẫn tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể, trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H kê khai đất có nguồn gốc là do cha mẹ của bà H cho các con (là các anh chị em của bà H) nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) hoặc di chúc hợp pháp của ông G (nếu có) là chưa đầy đủ về mặt trình tự, thủ tục.

[8] Từ những phân tích trên, với việc UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH 01302) ngày 02/10/2014 cho bà H đối với phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và cả Quyết định số 4048/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND huyện A về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[9] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì vào ngày 08/01/2015 bà H, bà J, bà L và bà K có đến Văn phòng công chứng X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, với giá là 320.000.000đ; trong hợp đồng này ngoài chữ ký tên của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là bà H và bà T thì cũng có chữ ký tên của bà K, bà J và bà L; hợp đồng được Văn phòng công chứng X công chứng số 37, quyển số 5, vào ngày 08/01/2015. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH 01302) do UBND huyện A cấp cho bà H vào ngày 02/10/2014 đã được chỉnh lý chuyển sang tên của bà T vào ngày 21/01/2014 (thực chất phải là ngày 21/01/2015 nhưng UBND huyện A khi chỉnh lý đã ghi nhầm vào giấy thành ngày 21/01/2014).

Tại tòa bà T khai: thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với gia đình bà H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng X vào ngày 08/01/2015 nêu trên là giả nhằm mục đích bà H, bà J và bà L nhờ bà thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng nên chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà đứng tên giùm để vay Ngân hàng số tiền 250.000.000đ, với lãi suất 3.000.000đ/tháng, bà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng vào ngày 22/01/2015 và giao tiền cho bà H, bà J và bà L nhận đủ. Sau khi vay tiền, bà H, bà J và bà L đã trực tiếp đóng lãi cho bà được 09 lần, bà K đóng lãi thay bà H, bà J và bà L cho bà được 05 lần, tổng cộng là 14 lần với tổng số tiền là 42.000.000đ thì ngưng không đóng nữa nên bà ra tiền trả Ngân hàng thay cho bà H, bà J và bà L để giải chấp quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà H, bà J và bà L còn thiếu tiền lãi của bà 17 tháng nên bà yêu cầu bà H, bà J và bà L trả cho bà tiền vốn 250.000.000đ và tiền lãi còn lại là 17 tháng theo mức lãi suất 1,125%/tháng.

[10] Như đã phân tích ở phần trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho bà H là không đúng quy định pháp luật, đồng thời phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng không phải chỉ là tài sản chung của bà K, bà H, bà J và bà L mà còn là tài sản chung của ông Q, bà P, bà M, bà N và ông O. Theo quy định tại Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận của các đồng sở hữu, cho nên việc bà K, bà H, bà J và bà L tự đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T mà không có sự thỏa thuận hay đồng ý của 05 đồng thừa kế còn lại của ông G gồm ông Q, bà P, bà M, bà N và ông O là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của những người này. Mặt khác, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015, trên thửa đất số 19 có căn nhà một trệt, hai lầu được xây dựng từ năm 1996 nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có nội dung về chuyển nhượng đất mà không đề cập đến căn nhà này... là không đầy đủ về mặt nội dung của hợp đồng và dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

[11] Tại Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL số 131) có nội dung thể hiện vào ngày 22/01/2015 thửa đất số 19 nêu trên đã được thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - chi nhánh Sóc Trăng theo hợp đồng số 0040.15/HĐTC ngày 22/01/2015, nên việc bà T khai các bị đơn nhờ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng giùm là có căn cứ chấp nhận. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, bà H, bà J và bà L với bà T được Văn phòng công chứng X công chứng số 37, quyền số 5, vào ngày 08/01/2015, đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là hợp đồng giả cách, được xác lập để nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản giữa bà T với các bị đơn là có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền chuyển nhượng là 320.000.000đ nhưng thực chất bà T xác định cho các bị đơn bà H, bà J và bà L vay số tiền 250.000.000đ và yêu cầu trả vốn 250.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật, yêu cầu này có lợi cho các bị đơn và trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bị đơn không có ý kiến phản đối yêu cầu của bà T nên yêu cầu của bà T có căn cứ chấp nhận. Do vậy, cần buộc các bị đơn trả cho bà T số tiền vay là 250.000.000đ và số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22/01/2015 đến ngày 13/9/2017 (32 tháng 11 ngày) theo quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005: $250.000.000đ \times 1,125\% \times 32 \text{ tháng } 11 \text{ ngày} = 91.031.250đ$. Do các bị đơn đã trả tiền lãi cho bà T được 42.000.000đ nên số tiền lãi các bị đơn còn phải trả cho bà T là $91.031.250đ - 42.000.000đ = 49.031.250đ$.

[12] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà K, bà H, bà J và bà L với bà T vào ngày 08/01/2015 là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tài sản, đồng thời hợp đồng này có đối tượng không thể thực hiện được và có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đồng thừa kế khác theo quy định tại Điều 128 và Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 là vô hiệu.

[13] Bà K cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 với bà T là do các con của bà K là bà H, bà J và bà L tự ý thực hiện và giả mạo chữ ký của bà K chứ thời điểm đó bà K không có mặt ở Việt Nam nên không thể ký tên vào hợp đồng được. Xét thấy, lời trình bày này của bà K là có căn cứ bởi lẽ theo xác nhận của Phòng quản lý xuất nhập cảnh - Công an tỉnh Sóc Trăng tại Văn bản số 505/XNC ngày 02/3/2017 (BL từ số 238 đến 240) thì bà K đã xuất cảnh ra khỏi Việt Nam vào ngày 27/02/2014 và đến ngày 04/11/2015 bà K mới nhập cảnh trở lại Việt Nam, nên trên thực tế không thể có việc bà K có mặt tại Việt Nam vào ngày 08/01/2015 để cùng với bà H, bà J và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Phía bị đơn, bà T cùng Văn phòng công chứng X cũng không có chứng cứ gì để chứng minh việc bà K có mặt tại Việt Nam vào ngày 08/01/2015 để ký hợp đồng. Do đó, đã có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 không có sự tham gia ký kết của bà K, mà chỉ do bà H, bà J và bà L ký kết với bà T.

[14] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

08/01/2015 chỉ do bà H, bà J và bà L ký kết với bà T và hợp đồng này là giả cách để che dấu hợp đồng vay tài sản nên bà H, bà J và bà L có trách nhiệm hoàn trả số tiền vốn vay 250.000.000đ đã nhận của bà T và số tiền lãi còn lại là 49.031.250đ như đã phân tích ở phần trên. Còn về phía bà T từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến nay thì vẫn chưa được phía bà H, bà J và bà L bàn giao thửa đất số 19 nhận chuyển nhượng nên không có nghĩa vụ phải giao trả đất cho phía gia đình bà K. Do hiện nay giá trị thửa đất số 19 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 201.600.000đ thấp hơn giá tại thời điểm chuyển nhượng nên không có thiệt hại xảy ra.

[14] Từ những phân tích trên, việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH 01302) ngày 02/10/2014 do UBND huyện A cấp cho bà H, đã chỉnh lý chuyển sang tên bà T vào ngày 21/01/2014 đối với phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 08/01/2015 giữa bà H, bà J, bà L và bà K với bà T đối với phần đất này là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[15] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông O, theo lời trình bày của nguyên đơn cũng như theo nội dung Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông G khai ngày 21/02/2017 (BL số 68-69) và nội dung Giấy khai sinh của ông O (BL số 113) thì đã có căn cứ xác định ông O là con của bà K và ông G (chết năm 2010). Do đó, việc Tòa án đưa ông O vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo nội dung đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/4/2017 của nguyên đơn (BL số 19) là cần thiết. Hiện nay, mẹ ruột và các anh chị em ruột của ông O đều chỉ biết là ông O đang định cư tại Canada, chứ không biết rõ địa chỉ cụ thể của ông O. Theo nguyên đơn thì từ thời điểm sang Canada khoảng 10 năm trước cho đến nay thì ông O không còn liên lạc với mẹ và các anh chị em trong gia đình nữa. Do đó, với việc nguyên đơn là mẹ ruột của ông O không cung cấp được địa chỉ hiện nay của ông O thì Tòa án cũng không có căn cứ xác định địa chỉ hiện nay của ông O là ở đâu. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã bị hủy nên sau này nếu các bên có yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông O vẫn sẽ được đứng tên đồng sử dụng do đất là di sản của cha ông để lại. Trong trường hợp ông O có tranh chấp về vấn đề thừa kế gì với bà K và các anh chị em thì có thể yêu cầu Tòa án giải quyết trong một vụ án khác.

* Ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận

* Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế mà nguyên đơn đã rút là có căn cứ chấp nhận.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn và chi phí cho việc này tổng cộng là 1.150.000đ, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và có trách nhiệm phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.150.000đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Các bị đơn phải liên đới chịu 200.000đ án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu và 14.951.563đ án

phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà T, tổng cộng là 15.151.563đ. Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 122, 127, 128, 129, 137, 410, 411, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 26, 166, 170, 188 và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K về việc yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông G (chết năm 2010) để lại là phần đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cùng căn nhà một trệt, hai lầu gắn liền trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng X công chứng số 37, quyền số 05, vào ngày 08/01/2015, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

3. Chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn bà K.

- Hủy Quyết định số 4048/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện A về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 315817 (số vào sổ cấp giấy: CH 01302) ngày 02/10/2014 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà H (là người đại diện cho những người cùng thừa kế gồm K, J và L) đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 24,9m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, đã được chỉnh lý chuyển sang tên bà T vào ngày 21/01/2014 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng X, tỉnh Sóc Trăng xác nhận hợp đồng số 37, quyền số 05, ngày 08/01/2015 để tiến hành cấp lại cho đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. (Hiện nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T đang quản lý Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này)

4. Buộc các bị đơn bà H, bà L và bà J phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T số tiền vốn vay là 250.000.000 đồng và số tiền lãi 49.031.250 đồng; Tổng cộng là 299.031.250 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu không trăm ba mươi một ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Các bị đơn bà H, bà L và bà J phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá. Do nguyên đơn bà K đã nộp tạm ứng trước chi phí này với số

tiền là 1.150.000 đồng (một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng), nên bà H, bà J và bà L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà K số tiền là 1.150.000 đồng (một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng)

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn bà K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 908.593 đồng (chín trăm lẻ tám ngàn năm trăm chín mươi ba đồng), theo Biên lai thu tiền số 0003480, ngày 18/10/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

6.2. Các bị đơn bà H, bà L và bà J phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.151.563 đồng (mười lăm triệu một trăm năm mươi một nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng).

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời gian kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án.

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, Điều 7 và Điều 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(đã ký)

Tăng Thị Thúy Nga