

Bản án số: 255/ 2018/DS-PT

Ngày: 18/10/2018

V/v: Tranh chấp: Đòi tài sản, hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và
tài sản trên đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy**

Các Thẩm phán: **Ông Đinh Như Lâm; bà Đặng Mạnh Cẩm Yên**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Ông Phạm Thái An**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Dương Thị Xuân Cảnh**— Kiểm sát viên

Ngày 18/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 201/2018/TLPT-DS ngày 17/8/2018 về việc “Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 305/2018/ QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2018/HPT- PT ngày 10/10/2018. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T bị kháng cáo. Giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Giang H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 298, tổ 03, phường K, thị xã T, TP Hà Nội (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền, nghĩa vụ hợp pháp cho bà H:* Luật sư Nguyễn Thị Gấm - Văn phòng Luật sư Minh Trung

Địa chỉ: Số nhà 17C, ngõ 40, tổ 48 đường N, phường Đ, quận M, TP Hà Nội (có mặt)

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (có mặt)

2.2. Ông Lê Khắc T, sinh năm 1957 (chồng bà T) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 17, phường K, thị xã T, TP Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn Văn K, xã S, thị xã T, TP Hà Nội (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1960;

3.2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1962(vợ ông Đ);

Cùng địa chỉ: Số 07/01, tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội;

Ông Đ, bà T đều ủy quyền cho: bà Ngô Thị H, sinh năm 1971;Địa chỉ: Thôn Văn K, xã S, thị xã T, TP Hà Nội, có mặt;

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

4.1. Ông Phan Lạc L (đã chết ngày 08/8/2015). Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông L là:

4.1. 1. Bà Nguyễn Thị Giang H, sinh năm 1970 (Là vợ ông L);

4.1. 2.Chị Phan Thị An T, sinh năm 1992 (Là con ông L).

Chị Trang ủy quyền cho bà H(Theo giấy ủy quyền số 224/UQ-CC ngày 09/3/2016;

4.1.3. Chị Phan Khánh L, sinh năm 1999(Là con ông L, bà H, do bà H giám hộ đại diện)

3.1.4. Cháu Phan Lạc Lưu P, sinh năm 2011(Là con ông L, bà H do bà H giám hộ đại diện);

4.2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983(Là con ông Đ, bà T), Địa chỉ: Phòng 1707A chung cư Sông N, phường H, quận Đ, TP Hà Nội

4.3. Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1985(Là con ông Đ, bà T),

4.4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989,(Là con ông Đ, bà T)

Cùng địa chỉ: Số 07/01, tổ 11, phường K, thị xã T, TP Hà Nội;

4.5. Ủy ban nhân dân thị xã T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Vũ Nhật T, chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã T; ủy quyền cho: Ông Dương Đức C, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T- Theo giấy ủy quyền số 19/UQ-CT ngày 18/11/2016

4.6. Phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Văn T, chức vụ: Trưởng phòng Công chứng số 8 TP Hà Nội; đường La Thành, thị xã T, TP Hà Nội;

5. Người làm chứng:

5.1. Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Nhà Số 04- 604/35/16, tổ 22, phường NT, quận B, TP Hà Nội, vắng mặt;

5.2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 02B, Khu tập thể Trường CDCN và Kỹ thuật ô tô, phường K, thị xã T, TP Hà Nội

5.3. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Nhà Số 102, ngõ 254, tổ 28B, phường Hoàng Văn Thụ, quận M, TP Hà Nội.

Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị T; ông Lê Khắc T: Là bị đơn
- Bà Lê Thị T; ông Nguyễn Đức Đ: Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/10/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2014(BL 292) và các bản tự khai, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Giang H trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị T có quen biết với nhau. Bà có cho bà T vay tiền để kinh doanh bất động sản, những lần đầu bà T đều trả đúng hạn. Sau đó vợ chồng bà T tiếp tục vay nhiều lần. Ngày 21/9/2011, bà cùng bà T ngồi lại tính toán đối trừ các khoản vay, trả và hai bên chốt lại thì vợ chồng bà T còn nợ bà số tiền gốc là 1.316.000.000đ, hai bên thỏa thuận cộng dồn một số khoản tiền khác vào chung giấy biên nhận vay tiền (tổng các khoản cộng thêm là 1.225.000.000đ) nên tổng Đ

cộng bà T còn nợ bà số tiền là 2.541.000.000đ, vợ chồng bà T thỏa thuận đến ngày 21/10/2011 thì trả hết nợ cho bà. Tuy trong giấy vay ngày 21/9/2011 không ghi lãi suất nhưng hai bên thỏa thuận miệng là 2%/ tháng. Sau khi chốt nợ xong hai bên thống nhất hủy bỏ các giấy vay tiền cũ.

Về số tiền cộng dồn 1.225.000.000đ gồm các khoản:

- Thứ nhất, ngày 09/4/2011 bà T vay của bà số tiền 350.000.000đ có thể chấp 02 Giấy chứng nhận QSD đất (Gồm 01 Giấy chứng nhận QSD đất của bà T và 01 Giấy chứng nhận QSD đất của con gái bà T tên là T). Sau đó bà T muốn rút hai giấy chứng nhận QSD đất ra và vay thêm 250.000.000đ nữa và bà T thế chấp giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T (ông Đ là em trai bà T). Để bảo đảm khoản vay này bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T cùng bà T ra phòng Công chứng số 8 làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông L (chồng bà). Tổng cộng 2 khoản vay: 350 triệu + 250 triệu = 600.000.000đ tương ứng với giá trị thửa đất của vợ chồng ông Đ; bà T muốn chuộc lại đất này nên giá trị đất được tính vào nợ của bà T.

- Thứ hai, ngày 19/9/2010, bà T có mua ½ thửa đất của vợ chồng bà ở xóm Bướm, xã S, thị xã T giá 225.000.000đ nhưng bà T chưa có tiền trả nên xin nợ lại;

- Thứ ba, ngày 18/4/2011 vợ chồng bà T có chuyển nhượng thửa đất tổ 34 phường K cho bà với giá 400.000.000đ, hai bên đã thanh toán tiền cho nhau xong nhưng bà T muốn chuộc lại nên tính số tiền 400.000.000đ trị giá đất này thành nợ của bà T.

Ngày 08/8/2015, ông Phan Lạc L chết không để lại di chúc, các con bà đều ủy quyền cho bà. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà T, ông T phải trả cho bà số tiền gốc vay là 1.316.000.000đ và phải trả lãi suất theo lãi suất Ngân hàng quy định tương ứng với khoản tiền vay có kỳ hạn, kể từ ngày 21/9/2011 cho đến nay. Còn số nợ của bà T về 3 thửa đất trên thì đề nghị tách ra để hai bên giải quyết sau.

Đối với đơn phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc đối trừ số tiền bán 04 thửa đất ở tổ 34 phường K, thị xã T mà ông L chồng bà nhận tiền gồm:

- Ngày 09/4/2011, vợ chồng bà T, ông T chuyển nhượng thửa số 148(1A), tờ bản đồ số 10, diện tích 90m² tại tổ 34 phường K, thị xã T cho chị Nguyễn Thị Thu H được 300.000.000 đ.

- Ngày 18/4/2011, vợ chồng bà T, ông T chuyển nhượng thửa đất số 148(1B), tờ bản đồ số 10, diện tích 84,4m² tại tổ 34 phường K cho anh Phạm Hồng S được 290.000.000,đ;

- Ngày 18/4/2011, vợ chồng bà T, ông T chuyển nhượng thửa đất số 148(3B1), diện tích 78m², tờ bản đồ số 10 tại tổ 34 phường K, thị xã T cho vợ chồng bà Thủy, ông Thuận được 210.000.000đ;

- Ngày 18/4/2011, vợ chồng bà T, ông T chuyển nhượng thửa đất số 148(3B2), diện tích 305m², tờ bản đồ số 10 tại tổ 34 phường K, thị xã T cho bà (H) được 400.000.000đ.

Khi còn sống, ông Phan Lạc L có đưa cho bà số tiền 1.450.000.000đ để tính toán trừ vào các khoản tiền bà T vay. Ngày 21/9/2011, bà cùng bà T tính toán đối trừ công nợ cho nhau thì bà Thành còn nợ lại bà là 1.316.000.000đ, do bà T muốn chuộc lại đất ở tổ 34 K đứng tên bà (H) và chuộc lại đất tổ 11 K cho ông Đ bà T và lấy đất tại Xóm Bướm nên hai bên viết giấy biên nhận nợ theo đó bà T nợ bà số tiền là 2.541.000.000 đồng. Yêu cầu phản tố của bà T xác định bà (H) còn nợ lại bà T 605.000.000đ sau khi đối trừ khoản tiền bán đất tại tổ 34 K là không đúng thực tế, bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T.

Về đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất lập ngày 16/8/2011 giữa ông Đ bà T cho ông Phan Lạc L chồng bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã T cấp cho ông L đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 11 tại Tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội bà H có ý kiến: Ông Đ bà T bảo lãnh cho bà T để bà cho bà T vay số tiền tổng cộng là 600.000.000 đồng như trên bà khai bằng hình thức chuyển nhượng thửa đất trị giá 600.000.000 đồng của ông Đ bà T tại tổ 11 cho ông L chồng bà. Hai bên đã ra Văn phòng công chứng số 8 lập hợp đồng chuyển nhượng và do bà T không trả được nợ cho bà nên ông L đã đề nghị được sang tên diện tích thửa đất này. Bà cũng đã thống nhất với bà T ngày 21/9/2011 để bà T được trả nợ bà để chuộc lại đất này nên bà đồng ý yêu cầu của ông Đ và T hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này giữa ông Đ bà T với ông L chồng bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông L và bà T cùng vợ chồng ông Đ bà T phải trả lại bà 600.000.000 đ và bồi thường thiệt hại cho bà là 300.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T tại các bản tự khai, đơn trình bày cũng như nội dung đơn phản tố thống nhất trình bày:

Tại giấy vay nợ ngày 21/9/2011, vợ chồng bà có ký vào giấy biên nhận vay tiền của bà H số tiền 2.541.000.000đ nhưng thực tế thì bà chỉ vay tiền của bà H 03 lần:

+ Lần 01: Ngày 19/9/2010, bà có mua lại 01 thửa đất diện tích 240m² tại xóm Bướm, xã S, thị xã T với giá 450.000.000đ nhưng bà chỉ có 225.000.000đ trả cho bà H, số tiền còn lại 225.000.000đ nợ lại.

+ Lần 02: Ngày 22/10/2010, bà vay của bà H 550.000.000đ. Khi vay tiền bà thế chấp thửa đất ở tổ 34, phường K (Bìa đỏ đứng tên bà để đảm bảo khoản vay).

+ Lần 03: Ngày 09/4/2011, bà vay tiếp 350.000.000đ của ông L, bà H và thế chấp 02 bìa đỏ (Trong đó 01 bìa đỏ đứng tên con gái bà là T và 01 bìa đỏ đứng tên bà).

Tổng cộng 03 khoản vay là 1.125.000.000đ. Ngày 14/10/2010, bà đã trả cho bà H được 300.000.000đ (Từ tiền bán ½ thửa đất ở tổ 34 phường K cho ông L) còn lại 825.000.000đ. Tháng 02/2011 bà mua lại thửa đất tổ 34 phường K đã bán cho ông L và bà san lấp rồi chia làm 05 thửa sau đó bà và ông L đứng ra bán còn bà H nhận tiền, tổng cộng tiền bán đất được 1.450.000.000đ.

Do tiền gốc, lãi của số tiền bà vay phát sinh tăng lên là 1.535.000.000đ, đối trừ số tiền bán đất 1.450.000.000đ, nên bà chỉ còn nợ bà H số tiền 75.000.000đ.

Sau đó bà T lại khai: Bà vay của bà H, Lưu nhiều lần tổng cộng là 1.250.000.000đ. Tháng 02/2011, bà mua lại thửa đất 148(1) diện tích 175,3m² và thửa đất 148(3A) diện tích 193,6m² của ông L, bà H với giá 651.000.000đ để nhập với thửa 148(3B) diện tích 445,4m² của bà và bà chi phí 18.000.000đ để san lấp mặt bằng và chia làm 06 thửa. Từ ngày 21/3/2011 đến 21/4/2011 bà đứng ra liên hệ với người mua và cùng ông L thỏa thuận bán 03 thửa đất gồm: Bán cho vợ chồng ông Phan Huy T, bà T 01 thửa được 210.000.000đ; bán cho chị Nguyễn Thu Thị H 01 thửa được 310.000.000đ; bán cho anh Phạm Hồng Sơn 01 thửa được 285.000.000đ. Toàn bộ số tiền bán 03 thửa đất ông L giữ. Còn lại 03 thửa bà bán cho bà H 01 thửa được 400.000.000đ, còn 02 thửa không nhớ bán cho ai. Tổng cộng tiền bán của 06 thửa đất là 1.850.000.000đ đối trừ số tiền bà vay 1.250.000.000đ nên hiện tại bà H còn nợ lại bà số tiền 600.000.000đ.

Ngày 07/3/2016, bà T có lời khai yêu cầu Tòa án giám định 06 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập tại phòng Công chứng số 8 Hà Nội gồm: Hợp đồng số 1736/HĐ-CC ngày 09/4/2011; hợp đồng số 1737/HĐ-CC ngày 09/4/2011; hợp đồng số 1738/HĐ-CC ngày 09/4/2011; hợp đồng số 1946/HĐ-CC ngày 18/4/2011; hợp đồng số 1949/HĐ-CC ngày 18/4/2011; hợp đồng số 1950/HĐ-CC ngày 18/4/2011 vì cho rằng vợ chồng bà H làm giả giấy tờ nhằm chiếm đoạt tài sản của bà. Sau đó bà lại không yêu cầu Tòa án giám định 06 Hợp đồng trên.

Ngày 08/06/2017, bà Ngô Thị H là người được bà T ủy quyền trình bày: Bà T vay của vợ chồng L- H hai lần gồm lần 1: 550.000.000đ, lần 2: 350.000.000đ. Tổng cộng là 900.000.000đ. Bà T đã trả cho bà H gồm 300.000.000đ tiền bán ½ thửa đất ở Tổ 34 phường K, còn từ ngày 21/3/2011 đến ngày 18/4/2011 ông L, bà H cùng bà T bán 04 thửa đất tại phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Hồng S được 285.000.000đ, vợ chồng ông Thuận, Thủy được 210.000.000đ, chị Hằng được 310.000.000đ, bà H được 400.000.000đ, ông L được 300.000.000đ. Tổng cộng là 1.505.000.000đ trừ vào số tiền bà vay 900.000.000đ thì hiện tại bà H còn nợ lại bà số tiền 605.000.000đ. Nay bà yêu cầu bà H phải trả bà T số tiền 605.000.000đ và phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước qui định kể từ ngày 21/9/2011 cho đến thời điểm tòa án xét xử.

Ông Lê Khắc T trình bày: Việc bà Nguyễn Thị T vay tiền của vợ chồng bà H như thế nào ông không biết. Ông thừa nhận có ký vào giấy biên nhận vay tiền ngày 21/9/2011 do bà T bảo ông ký vì tin tưởng vợ nên ông ký. Ông thấy mình không có trách nhiệm gì về khoản tiền ghi trong giấy ngày 21/9/2011. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Người có đơn yêu cầu độc lập vợ chồng ông Đ, bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên có yêu cầu độc lập là anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H (Là con đẻ của ông Đ) thống nhất trình bày: Bà Nguyễn Thị T là chị ruột ông Đ. Vợ chồng ông Đ có cho bà T mượn Giấy chứng nhận QSD đất với mục đích để bà T thế chấp vay tiền của vợ chồng bà H. Còn thực tế vợ chồng ông không chuyển nhượng đất cho ông L, không nhận tiền của ông L. Ngày 16/8/2011, bà T bảo vợ chồng ông ra phòng công chứng số 8 Hà Nội ký hợp đồng, tin tưởng bà T nên khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không gắn với tài sản, ông bà không đọc nội dung của hợp đồng. Khi ông L làm thủ tục sang tên QSD đất tại UBND thị xã T thì vợ chồng ông bà không biết.

Nay vợ chồng bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3746 ngày 16/8/2011 tại phòng Công chứng số 8 Hà Nội giữa vợ chồng ông với ông Phan Lạc L; hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 723203 do UBND thị xã T cấp cho ông Phan Lạc L ngày 10/02/2012. Còn việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo bà H yêu cầu là 200.000.000đ vợ chồng ông đồng ý nhưng bà Thành phải chịu trách nhiệm toàn bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã T, ông Dương Đức Cường được ủy quyền trình bày: Về quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trong trường hợp chuyển nhượng Đ

QSD đất giữa bên chuyên nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T và bên nhận chuyên nhượng là ông Phan Lạc L đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 11 tại Tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội. Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng QSD đất UBND thị xã T thấy rằng trong quá trình thụ lý giải quyết hồ sơ chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Lạc L tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 11 tại Tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội thì UBND thị xã T không nhận được đơn thư kiến nghị phản ánh liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Lạc L. Do vậy, UBND thị xã T thấy việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Lạc L là phù hợp với các qui định của pháp luật. Việc ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T cho rằng quyền lợi của mình bị xâm hại nên đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất mà UBND thị xã T cấp cho ông Phan Lạc L là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

2. Phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội do ông Phương Văn Toàn đại diện trình bày: Qua việc kiểm tra hồ sơ thấy ông bà Lê Khắc T, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Giang H, ông Phan Lạc L cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đến việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phòng Công chứng số 8 Hà Nội đã tiến hành việc công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Người làm chứng:

1. Anh Phạm Hồng S trình bày: Anh không quen biết gì với vợ chồng bà T, ông T và cũng không quen biết vợ chồng ông L, bà H. Qua thông tin trên mạng anh biết bà T đang rao bán thửa đất số 148(1B), tờ bản đồ số 10, diện tích 84,4m² ở tổ 34 phường K, thị xã T, Hà Nội và được bà T đưa đến xem thửa đất. Sau đó anh cùng bà T đến nhà ông L thỏa thuận giá và đặt cọc tiền. Ngày 09/4/2011, anh cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T đến phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội để làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Khoảng tháng 4/2011 anh lên nhà ông L lấy giấy chứng nhận QSD đất và giao nốt số tiền còn lại cho bà T, ông L tổng cộng là 290.000.000đ.

2. Chị Nguyễn Thị T trình bày: Vợ chồng chị mua thửa đất số 148(3B1), diện tích 78m², tờ bản đồ số 10 ở tổ 34 phường K, thị xã T, Hà Nội của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T thông qua người môi giới với giá 210.000.000đ. Ngày 18/4/2011, vợ chồng chị cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T đến phòng Công chứng số 8 Hà Nội làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sau

khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất xong vợ chồng chị giao nốt số tiền còn lại cho vợ chồng ông L, bà H.

3. *Chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Chị không quen biết vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T. Thông quan môi giới, ngày 09/4/2011 vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T có làm thủ tục chuyển nhượng cho chị thửa số 148(1A), tờ bản đồ số 10, diện tích 90m² ở tổ 34 phường K, thị xã T, Hà Nội tại phòng Công chứng số 8 Hà Nội với giá 300.000.000đ. Chị đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà T, ông T.

Với nội dung vụ án như trên,

Bản án sơ thẩm số 06/2018/DSST của Tòa án thị xã T đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Giang H đối với vợ chồng Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T.

2. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền là 2.176.352.500đ(Hai tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng). (Trong đó tiền gốc là 1.316.000.000đ; tiền lãi là 860.352.500đ).

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T đối với bà Nguyễn Thị Giang H.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn với tài sản ngày lập 16/8/2011 tại phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội, về việc chuyển nhượng thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m²(Trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 93,7m²), địa chỉ thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T với ông Phan Lạc L vô hiệu.

5. Buộc bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền 600.000.000đ và bồi thường thiệt hại bằng tiền cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền 80.000.000đ. Tổng cộng là 680.000.000(Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại bằng tiền cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền 80.000.000đ(Tám mươi triệu đồng).

7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 723203 ngày 10/02/2012 của UBND thị xã T, Hà Nội cấp thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m²(Trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 93,7m²), địa chỉ

thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội cho người đứng tên ông Phan Lạc L sinh năm 1964, địa chỉ tổ 3 phường K, thị xã T, Hà Nội.

8. Sau khi bản án có hiệu lực vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m²(Trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 93,7m²), địa chỉ thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội theo đúng qui định của pháp luật.

9. Bác đơn yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị Giang H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm ông T, bà T và ông Đ bà T có kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay,

- Bà H khai: Ông L chồng bà có đưa cho bà số tiền bán đất tại tổ 34 K là 1.450.000.000 đồng ngay sau ngày 18/4/2011 để bà đối trừ công nợ với bà T. Còn số tiền 400.000.000 đồng bà T bán đất cho bà thửa đất số 148(3B2), diện tích 305m², tờ bản đồ số 10 tại tổ 34 phường K thì bà không trả bà T bằng tiền mặt mà bà đối trừ vào nợ của bà T. Ngoài ra, có việc bà T mua lại diện tích đất tại tổ 34 phường K đã bán cho vợ chồng bà tên ông L là người mua nhưng chưa sang tên lại cho bà T, ông L đứng ra bán 2 thửa đất này cùng với việc bán 3 thửa đất cho ông Sơn, bà Hằng, vợ chồng Thủy- Thuận mới được 1.450.000.000 đồng để đưa cho bà trừ nợ.

Từ ngày 21/4/2011 đến 21/9/2011 bà có cho bà T vay một số lần tiền nữa nhưng do lâu ngày bà không nhớ cụ thể số tiền mỗi lần cho vay và bà khẳng định số tiền chốt nợ ngày 21/9/2011 bao gồm cả khoản tiền 400.000.000 đồng trị giá đất bà mua của bà T ngày 18/4/2011 mà bà T muốn chuộc lại nên hai bên thống nhất ghi thêm vào khoản nợ của bà T với bà ngày 21/9/2011 nên số nợ của bà T với bà mới là 2.541.000.000 đồng.

Bị đơn bà T khai: bà khẳng định việc bán 3 thửa đất cho ông Sơn, bà Hằng, vợ chồng Thủy- Thuận với số tiền như bà đã khai, còn đối với diện tích đất bà mua lại của ông L chia làm 02 thửa do vẫn đứng tên ông L nên ông L đứng ra bán được bao nhiêu bà không biết cụ thể, ông L nói bán được 1.450.000.000 đồng thì bà chỉ biết vậy. Còn số tiền 400.000.000 đồng bán cho bà H thì bà H chưa trả và chưa đối trừ vào công nợ của bà với bà H. Khi lập giấy biên nhận nợ ngày 21/9/2011 thì bà

và bà H chưa đối trừ công nợ của bà với số tiền bán đất tại tổ 34 K. Sở dĩ vợ chồng bà ký vào giấy biên nhận nợ này vì bà H hứa sẽ trả lại bà diện tích đất tổ 11 của ông Đ bà T, diện tích đất đứng tên ông L và bà H tại tổ 34 K và ½ diện tích đất bà mua trước đây tại xóm Bướm chưa trả tiền. Nay bà H không trả lại bà đất mà còn đòi nợ đối với bà, bà yêu cầu được đối trừ số tiền bán đất của bà tại tổ 34 K số tiền 1.850.000.000 đồng (bao gồm bán 5 thửa được 1.450.000.000 đ và 400.000.000 đ bán cho bà H) thì bà H còn nợ bà 605.000.000 đồng, bà giữ nguyên yêu cầu phản tố buộc bà H trả bà số tiền này và lãi suất.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Thị Gấm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày bản luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T và kháng cáo của ông Đ bà T; đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ bà T với ông L thì đề nghị Tòa án buộc ông Đ, bà T và bà T phải cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà H.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định là tương đối tốt.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Đã thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Về đề xuất hướng giải quyết vụ án: sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Xác định số nợ bà T ông T còn nợ bà H tính đến ngày 21/9/2011 là 1.316.000.000 đồng.

Việc tính lãi suất của bản án sơ thẩm áp dụng theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015 là không chính xác vì việc ác bên vay nợ tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên trường hợp có tranh chấp lãi suất thì tính lãi suất theo quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 là 9%/năm.

Đối với khoản nợ 600.000.000 đồng liên quan đến diện tích đất của ông Đ bà T đã được tính vào khoản nợ theo giấy chốt nợ ngày 21/9/2011, nguyên đơn đã đề nghị tách ra, không đề nghị Tòa giải quyết nhưng bản án sơ thẩm vẫn giải quyết là vượt quá yêu cầu của đương sự.

Với nhận xét như trên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự, Luật sư đối đáp, tranh luận, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vợ chồng bà Nguyễn Thị Giang H và bà Nguyễn Thị T có quan hệ quen biết, làm ăn với nhau. Xuất phát từ mối quan hệ này bà H cho bà T vay tiền nhiều lần. Tuy nhiên, cả hai bên đều không xuất trình được cho Tòa án các giấy biên nhận tiền, hợp đồng vay tiền đối với từng lần vay.

Bà T cho rằng bà chỉ vay bà H làm 02 lần với tổng số tiền là 900.000.000 đồng vào các ngày 22/10/2010 và 09/4/2011 và nợ bà H tiền mua đất tại xóm Bướm là 225.000.000 đồng, bà đã trả bà H 300.000.000 đ bằng việc bán ½ mảnh đất của bà tại tổ 34 phường K cho ông L chồng bà H; do bà H tính lãi cao 9%/tháng nên ngày 21/4/2011 hai bên viết giấy biên nhận nợ với nhau, theo đó bà còn nợ bà H tổng số nợ là 1.471.900.000 đồng. Từ ngày 21/4/2011 trở đi bà không vay bà H lần nào nữa nhưng sở dĩ có việc vợ chồng bà ký giấy nhận nợ với bà H ngày 21/9/2011 với số nợ là 2.541.000.000 đồng là do có việc bà H hứa trả lại bà diện tích đất mà ông Đ bà T đã ký giấy bán cho ông L ngày 16/8/2011 và trả lại bà diện tích đất xóm Bướm mà bà mua nhưng chưa trả tiền, trả lại bà diện tích đất của bà đã sang tên ông L và bà H tại tổ 34 K. Việc hai bên ký giấy chốt nợ nhưng chưa được đối trừ vào số tiền ông L bán đất của bà tại tổ 34 phường K số tiền 1.850.000.000 đồng.

Bà H không công nhận lời khai của bà T mà cho rằng việc hai bên chốt nợ ngày 21/4/2011 với số nợ bà T còn nợ bà 1.471.900.000 đồng thì trước đó hai bên đã đối trừ số tiền ông L nhận do bán đất của bà T 1.450.000.000 đồng và đã đối trừ tiền bà mua đất tổ 34 K của bà T là 400.000.000 đồng và từ ngày 21/4/2011 đến ngày 21/9/2011 bà còn cho bà T vay nhiều lần nữa với số tiền là 1.070.000.000 đồng nên tổng số nợ của bà T đối với bà đến ngày 21/9/2011 là 2.541.000.000 đồng.

Xét thấy, ngoài 02 giấy biên nhận nợ vào ngày 21/4/2011 và ngày 21/9/2011 ra, hai bên không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào khác về việc vay và cho vay cũng như việc đối trừ công nợ. Bà T, ông T và bà H đều là người làm ăn, có đầy đủ

năng lực hành vi dân sự, khi tham gia ký 02 giấy biên nhận nêu trên trong khi tỉnh táo bình thường do đó các bên phải chịu trách nhiệm pháp lý trước việc làm của mình. Căn cứ vào giấy chốt nợ cuối cùng giữa hai bên ngày 21/9/2011 thì bà T còn nợ bà H 2.541.000.000 đồng.

Bà H yêu cầu tách số nợ 350.000.000 đồng ngày 9/4/2011 mà bà cho bà T vay và bà T thế chấp 2 sổ đỏ của bà T và con gái bà T sau đó rút 2 sổ đỏ này ra, vay thêm 250 triệu nữa, tổng số là 600.000.000 đồng và thế chấp bằng việc yêu cầu ông Đ bà T ký hợp đồng bán nhà, đất của ông Đ bà T cho bà, nay ông Đ bà T muốn chuộc lại thì hai bên sẽ tính toán riêng nên không đưa số tiền 600.000.000 đ này vào khoản nợ của bà T với bà; 225.000.000 đồng bà T chưa trả tiền mua đất của bà tại xóm Bướm, bà cũng chưa giao cho bà T đất này nên coi như hai bên không thực hiện được việc mua bán đất xóm Bướm nên không tính vào nợ nữa; 400.000.000 đồng trị giá diện tích đất tại tổ 34 của bà T mà bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà vào ngày 18/4/2011, hiện đã sang tên bà, bà T muốn chuộc lại nhưng nay bà không đồng ý cho bà T chuộc nên không tính vào nợ. Do đó, trong số nợ 2.541.000.000 đồng, sau khi trừ đi (225.000.000 đ + 600.000.000 đ + 400.000.000 đ) thì còn là 1.316.000.000 đồng. Yêu cầu tách nợ của bà H là sự định đoạt của bà H nên được Tòa án chấp nhận.

Tuy nhiên, xét trong số tiền 1.316.000.000 đồng mà theo bà H đây là số nợ sau khi đã đối trừ số tiền 400.000.000 đồng mà bà mua đất của vợ chồng bà T ngày 18/4/2011 thì thấy: Trong tất cả các bản khai của bà H từ trước tới nay, bà H cũng chỉ xác định ông L đưa cho bà 1.450.000.000 đ tiền ông L nhận tiền bán đất của bà T ở tổ 34 K để đối trừ nợ với bà T còn số tiền 400.000.000 đồng bà mua 367.4m² đất của bà T tại phiên tòa hôm nay, bà H khai bà đã đối trừ nợ với bà T còn trước đó bà chỉ khai là hai bên đã thanh toán cho nhau xong. Bà T không công nhận lời khai này của bà H. Bà H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác về việc bà đã đối trừ số tiền mua đất này vào số nợ của bà T. Vì vậy thấy không có căn cứ để xác định bà H đã trả hoặc đã đối trừ cho bà T số tiền 400.000.000 đồng bà mua đất tổ 34 K này. Như vậy, bà T phải được khấu trừ số tiền 400.000.000 đồng này vào số nợ của bà T đối với bà H. Cụ thể: 1.316.000.000 đồng – 400.000.000đ= 916.000.000 đ

Việc bà T cho rằng việc vợ chồng bà ký giấy biên nhận nợ ngày 21/9/2011 do bà H hứa ngoài việc trả cho bà diện tích đất bà mua nợ của bà H tại Xóm Bướm, đất của ông Đ bà T và trả lại toàn bộ đất tổ 34 K đứng tên ông L và bà H là không có căn cứ vì tại phiên tòa hôm nay, bà T khẳng định bà được ông L cho biết tổng số tiền ông L nhận bán đất tại tổ 34 K bao gồm cả 2 thửa bà T đã mua lại nhưng vẫn để tên ông L và ông L đã bán được 1.850.000.000 đồng và các người Đ

mua cũng đã sang tên đất từ cuối tháng 4/2011 (theo hợp đồng chuyển nhượng đất mà phòng công chứng số 8 cung cấp thì ngày 21/4/2011 ông L bà H bán cho ông Phan văn Thuận 193,6 m2 thửa 148 (3A) và bán cho ông Nguyễn Mạnh Cường 193,6 m2 thửa 148 (3A)) nên không thể chỉ mình bà H muốn cho bà T ông T chuộc lại mà được. Và nếu giữa bà T và bà H đến ngày 21/9/2011 chưa đối trừ số tiền bán đất tại tổ 34 K thì không có việc bà T ký nhận nợ đối với bà H mà lại không ghi rõ ràng việc thời gian nào thì bà H ông L phải hủy hợp đồng bán đất cho ông Cường, ông Thuận (đối với diện tích đất mà bà T mua lại nhưng vẫn để tên ông L và ông L đã bán cho ông Cường, ông Thuận), hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T và bà H về DT 367,4 m2 đất tổ 34 K ngày 18/4/2011 để trả lại các diện tích đất này cho bà.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định: bà T còn nợ bà H tính đến ngày 21/9/2011 số nợ là 916.000.000 đồng. Bà T có trách nhiệm trả cho bà H số nợ này.

Về lãi suất: Bà T khai bà H và bà thỏa thuận tính lãi suất khi vay là 18%/tháng, bà H khai hai bên chỉ thỏa thuận lãi 2%/tháng. Do hai bên tranh chấp về lãi suất nên áp dụng Điều 476 Bộ luật dân sự 2005, lấy lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm tính từ ngày 21/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/5/2018 để buộc bà T phải trả lãi cho bà H. Bản án sơ thẩm áp dụng cách tính lãi suất theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 là không chính xác.

Cụ thể lãi suất được tính là: 916.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 80 tháng, 7 ngày = 551.203.000 đồng.

Cả gốc và lãi bà T phải trả bà H tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.467.203.000 đồng.

Về yêu cầu độc lập của ông Đ, bà T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 16/8/2011 đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m2(Trong đó đất ở tại đô thị 80m2, đất trồng cây lâu năm 93,7m2) tại địa chỉ thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội.

Nhận thấy: bà T, ông Đ cho rằng vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê lại nhà mục đích để thế chấp cho bà H để bà H cho bà T chị gái ông Đ vay tiền. Vợ chồng ông không nhận tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H.

Theo bà T thì bà vay bà H 350 triệu vào ngày 09/4/2011 và thế chấp cho bà H 02 Giấy chứng nhận QSD đất(Gồm 01 Giấy chứng nhận QSD đất của bà T và 01 Giấy chứng nhận QSD đất của con gái bà T tên là T). Sau đó bà T rút hai giấy

chứng nhận QSD đất này và thế chấp 01 giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông Đ để đảm bảo khoản vay 350 triệu đó, vợ chồng ông Đ không nhận được đồng nào từ bà H;

Phía bà H khai: bà T vay thêm bà 250.000.000 đồng, cộng với khoản vay cũ là 350.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng bằng trị giá nhà, đất của ông Đ và vợ chồng ông Đ đã bán nhà đất đó cho bà. Lời khai này của bà H mâu thuẫn với lời khai của bà H, ông L tại cơ quan công an(BL 23,...). Tại cơ quan công an, bà H, ông L đều khai việc bà T ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H chỉ để bảo đảm cho khoản vay 350.000.000 ngày 09/4/2011 của bà T, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông Đ bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H với giá 600.000.000 đồng là có thật.

Như vậy có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/8/2011 tại Văn phòng công chứng số 8 giữa bà H và ông Đ bà T là vô hiệu do giả tạo, nhằm che đậy việc bảo lãnh cho khoản vay 350.000.000 ngày 09/4/2011 của bà T với bà H. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì “ *giao dịch giả tạo vô hiệu còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực pháp luật*”. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ bà T: Hủy hợp đồng chuyển nhượng này và hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/8/2011 giữa hai bên, hủy việc sang tên chức bạ của UBND thị xã T cho ông L đối với nhà, đất trên.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch vô hiệu tức là giao dịch về việc chuyển nhượng không phát sinh hiệu lực còn giao dịch thực sự là hợp đồng vay nợ số tiền 350.000.000 đồng giữa bà T với bà H và bà T, ông Đ là người bảo lãnh cho khoản nợ trên của bà T có hiệu lực.

Cụ thể, bên vay là bà T ông T phải có trách nhiệm trả nợ cho bên cho vay là bà H số nợ gốc là 350.000.000 đồng và lãi suất vay; Về lãi suất, do bà T và bà H có tranh chấp về lãi nên theo quy định tại Điều 476 Bộ luật DS 2005 thì áp dụng lãi suất cơ bản là 9%/năm (tức 0,75%/tháng), tính từ thời điểm vay 09/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/5/2018. Cụ thể:

$$350.000.000 \text{ đ} \times 0,75\%/tháng \times 85 \text{ tháng}, 20 \text{ ngày} = 224.875.000 \text{ đồng}$$

Tổng cả gốc và lãi bà T, ông T phải trả cho bà H là: 350.000.000 đ + 224.875.000 đ = 574.875.000 đồng.

Trường hợp bà T, ông T không trả được nợ cho bà H thì người bảo lãnh là vợ chồng ông Đ bà T phải có nghĩa vụ trả nợ thay số nợ này cho bà H.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội cho rằng bản án sơ thẩm giải quyết cả về số nợ 600.000.000 đ liên quan đến việc chuyển nhượng đất của ông Đ bà T của bản án sơ thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự là không có căn cứ vì khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết cả về số tiền nợ này mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Do vậy, đề nghị này của đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Về án phí DSST:

- Bà T, ông T phải chịu án phí sơ thẩm của số tiền phải thanh toán trả bà H là 1.467.203.000 đồng + 574.875.000 đồng = 2.072.078.000đ nên phải chịu án phí là 72.000.000đ + 2% x 072.078.000đ = 73.440.560đ

Bà H phải chịu án phí đối với số tiền bà yêu cầu không được chấp nhận là 400.000.000 đ là 5% x 400.000.000 đ = 20.000.000 đồng.

Về án phí DSPT: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí DSPT, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015;

Sửa một phần bản án DSST số 06/2018/DS-ST ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân Thị xã T và xử cụ thể như sau:

Áp dụng các điều 129,137, 361,363, 463; Điều 474; Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 và ; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Giang H đối với vợ chồng Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T.

2. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền là 1.467.203.000 đồng (Một tỷ bốn trăm sáu bảy triệu, hai trăm linh ba ngàn đồng) trong đó số tiền gốc là 916.000.000 đồng (chín trăm mười sáu triệu); số tiền lãi là 551.203.000 đồng (năm trăm năm một triệu, hai trăm linh ba ngàn).

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T đối với bà Nguyễn Thị Giang H.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn với tài sản ngày lập 16/8/2011 tại phòng Công chứng số 8 Thành phố Hà Nội và hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T với ông Phan Lạc L đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m² tại địa chỉ thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội vô hiệu do giả tạo.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền 350.000.000đ gốc và 224.875.000đ lãi; Tổng cộng là: 574.875.000 đồng (năm trăm bảy mươi tư triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

3.3. Trường hợp bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T không có khả năng trả nợ bà H thì ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả nợ thay số nợ này của bà T, ông T cho bà H.

3.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 723203 ngày 10/02/2012 của UBND thị xã T, Hà Nội cấp thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m²(Trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 93,7m²), địa chỉ thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội cho ông Phan Lạc L.

4. Vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 173,7m²(Trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 93,7m²), địa chỉ thửa đất tổ 11, phường K, thị xã T, Hà Nội theo qui định của pháp luật.

5. Bác đơn yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị Giang H.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án(Bà Nguyễn Thị Giang H) có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án(Bà

Nguyễn Thị Thành, ông Lê Khắc Thái, ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T) không thì hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí DSST

7.1. Bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T phải chịu 73.440.560 (bảy mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi bốn ngàn, năm trăm sáu mươi đồng). Số tiền bà T đã nộp 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 08972 ngày 24/6/2016 được khấu trừ vào số tiền án phí ông Thành, bà Thái phải nộp, ông bà còn phải nộp tiếp 68.440.560 đồng (sáu mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn, năm trăm sáu mươi đồng).

7.2. Ông Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị T được trả lại 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 08970 ngày 23/6/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, Hà Nội,

7.3. Bà H phải nộp 20.000.000 đồng .án phí dân sự sơ thẩm, bà H đã nộp tiền tạm ứng án phí 2.000.000đ theo biên lai thu số 0926 ngày 02/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, Hà Nội, bà H còn phải nộp tiếp 18.000.000đ (mười tám triệu đồng)

8. Về án phí DSPT: Hoàn trả bà T, bà T, ông Đ mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại các BL số 0001527; 0001528; 0001529 cùng ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, Hà Nội.

9. Về thi hành án: Bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TANDTX T;
- Chi cục THADS TANDTX T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy