

Bản án số: 30/2017/DS-ST.

Ngày: 28/9/2017.

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Lân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1, Bà Nguyễn Thị Mai.

2, Bà Trần Thị Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Hoài, Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐA, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2016/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27^A/2017/QĐXX-ST ngày 08 tháng 6 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2017/QĐHPT-ST ngày 21/7/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2017/QĐDS-ST ngày 04/8/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2017/QĐHPT-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa ngày 18/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Đại D; trú tại: Số 2, ngách 355/83, phường XD, quận Bắc TL, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hải Ng; Trú tại: Số B11, 34A, phố TP, phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 6 năm 2016).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q - Luật sư của Văn phòng Luật sư GB, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: 2.1. Ông Nguyễn Văn L;

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông L);

Đều ở địa chỉ: Thôn QA, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Th – Luật sư của Văn phòng Luật sư HGT, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ông Nguyễn Khắc B; địa chỉ: Số 2, hẻm 462/35/9 Đường B, phường VP, quận BD, thành phố Hà Nội.

3.2. Anh Nguyễn Văn D; HKTT: Thôn BT, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội; chỗ ở: Thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội (*con ông L, bà Đ*).

3.3. Anh Nguyễn Văn T; HKTT: Thôn BT, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội; Chỗ ở: Thị xã TS, tỉnh BN (*con ông L, bà Đ*).

3.4. Chị Nguyễn Thu Tr; HKTT: Thôn BTr, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội; Chỗ ở: Thị xã TS, tỉnh BN (*vợ anh Tùng*).

3.5. Cụ Nguyễn Duy H; địa chỉ: Thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội (*bố đẻ bà Đức*).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện ĐA; trụ sở: Đường Cao Lỗ, Tổ 2, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phạm Văn Ch (Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ĐA).

Có mặt: Ông D, bà Đ, ông L, anh D, ông B, ông Q, ông Th. Ông Th vắng mặt khi tuyên án.

Vắng mặt: Ông Ng, anh T, chị Tr, cụ H và ông Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 20 tháng 11 năm 2015 của nguyên đơn là ông Hoàng Đại D và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án ông Nguyễn Hải Ng là người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ có vay tiền của ông Nguyễn Khắc B. Để đảm bảo cho việc thanh toán tiền vay, vợ chồng ông L, bà Đ giao cho ông B giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m² ở thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội, đứng tên bà Đ là chủ sử dụng, bìa số: BG 501532, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 981.QĐ.UBND.2011 ngày 21/10/2011. Đồng thời hai bên ký với nhau Hợp đồng ủy quyền, số công chứng: 014178/2012, quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 18/02/2012 tại Văn phòng công chứng HG (Trụ sở: Số 438, phố TrTh, phường HB, quận HK, thành phố Hà Nội).

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 11/10/2012, ông B đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông D với giá 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), giá trị ngôi nhà là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nhưng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng số: 1944/HĐCN/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA với giá chỉ là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giấy tờ nhà đất cho nhau. Ông D đã làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, bìa số: BM 220269 ngày 08/11/2012. Do ngôi nhà xây trên đất

không có thiết kế, không có giấy phép xây dựng nên không được ghi nhận trong giấy chứng nhận.

Khi ông D yêu cầu ông B bàn giao nhà đất chuyển nhượng thì vợ chồng bà Đ ông L không đồng ý nên không thực hiện được.

Nay ông D yêu cầu vợ chồng ông L, bà Đ và ông B có trách nhiệm giao cho ông đất, nhà đã chuyển nhượng nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 03 tháng 6 năm 2016 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án bị đơn trong vụ án là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Ông bà có thửa đất ở số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m², ở thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội nguyên là của bố mẹ bà Đ có trước đó và chia cho bà Đ sử dụng. Thửa đất có vị trí: Phía bắc giáp đường làng; phía nam giáp đất tiểu ngõ nhà bà L; Phía đông giáp đất nhà ông Nguyễn Duy L; phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Duy H. Trên đất có ngôi nhà 03 tầng cùng với sân, tường, công do ông bà làm năm 2011. Đất đã có giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho bà Đ là chủ sử dụng ngày 21/10/2011.

Thông qua mối quan hệ làm ăn kinh tế với ông Trần Quang H, địa chỉ ở số nhà 2, ngách 125/21, ngõ 125 ThKh, quận TH, thành phố Hà Nội thì ông bà có biết ông Nguyễn Khắc B là bạn của ông H. Đầu năm 2012, do ông bà cần vay số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) để làm nhà đã nhờ ông Trần Quang H vay giúp. Ông H nói phải có “sổ đỏ” đất mới vay được tiền nên ông bà đưa cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ở thôn Th H, xã BH nêu trên cho ông H, ông H có đưa cho ông bà 600.000.000 đồng, sau đó ít ngày ông H lấy lại 250.000.000 đồng để lo việc riêng của ông H. Thời gian ngắn sau đó ông H bị chết đột ngột nên hai bên không giải quyết được với nhau về khoản tiền vay. Ông Nguyễn Khắc B có nói tiền ông H đưa cho ông bà vay là tiền của ông B và ông là người đang giữ “sổ đỏ” đất cùng với giấy tờ vay nợ tiền. Ông bà đồng ý ký hợp đồng ủy quyền cho ông B thửa đất thì ông sẽ cho vay thêm tiền làm ăn nên ông bà đồng ý, nhưng sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì không thấy ông B đưa tiền cho ông bà vay mà một thời gian sau ông bà lại thấy ông D đến đòi giao nhà đất. Ông bà không chấp nhận yêu cầu của ông D vì không chuyển nhượng nhà đất cho ông D mà thực chất chỉ là quan hệ vay tiền giữa ông bà và ông B, ông H.

Tại bản tự khai ghi ngày 19 tháng 4 năm 2016 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Khắc B trình bày: Ông nhất trí với lời khai của ông Hoàng Đại D về giao dịch giữa các bên và xác định việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông và ông D được xác lập trên cơ sở: Ngày 09/01/2012, vợ chồng bà Đ, ông L vay tiền của ông thông qua ông Trần Quang H đưa là 1.020.000.000đ (Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng), trong đó của ông có là 850.000.000đ (Tám trăm năm mươi triệu đồng), ông H có 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Ông L, bà Đ có đưa cho ông H giữ “sổ đỏ” đất của ông bà để làm tin. Tiếp đó ngày 10/01/2012, bà Đ và ông H vay thêm của ông số tiền là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), bà Đ sử dụng 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), ông H sử dụng 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên có lập giấy hẹn ngày 10/4/2012 trả nợ, ông H đưa cho ông giữ “sổ đỏ” đất của vợ

chồng ông L, bà Đ. Cộng hai lần vợ chồng ông L, bà Đ vay của ông số tiền là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi ông H chết được ít ngày, ông đã gặp vợ chồng bà Đ, ông L để giải quyết về khoản tiền cho vay, hai bên đã thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng ủy quyền, số công chứng: 014178/2012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 18/02/2012 tại Văn phòng công chứng HG (Trụ sở: Số 438, phố Tr Th, phường HB, quận HK, thành phố Hà Nội). Theo đó, vợ chồng bà Đ, ông L (gọi là Bên A) ủy quyền cho ông (gọi là Bên B) có toàn quyền đối với tài sản của ông bà có là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất ở số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m², ở thôn Th H, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Quá thời hạn trả nợ tiền vay theo thỏa thuận, vợ chồng ông L bà Đ không trả mà có ý thức chây ì, ông đã nhiều lần đòi tiền nhưng không được, nên ông đã thực hiện quyền của bên nhận ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền ký ngày 11/10/2012 nêu trên, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Đại D để trừ nợ của vợ chồng ông L, bà Đ. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông D, đề nghị Tòa án buộc ông L, bà Đ giao nhà, đất cho ông D.

Tại phiên tòa, về cơ bản các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên lời khai yêu cầu và quan điểm về việc giải quyết tranh chấp như đã nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày luận điểm:

- Các giao dịch dân sự là: Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/02/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Khắc B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2012 giữa ông Nguyễn Khắc B với ông Hoàng Đại D liên quan đến thửa đất số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m², tại thôn Th H, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội đều được các bên xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Các điều khoản thỏa thuận của các bên được ghi nhận trong các hợp đồng đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực. Ông Hoàng Đại D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐA công nhận và cấp giấy chứng nhận ngày 10/11/2012 là hoàn toàn hợp pháp.

- Bà Đ nộp đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông D ở thời điểm mở phiên tòa lần đầu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là không phù hợp với quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào quy định tại Điều 500, 501, 502, 503, 562, 563 của Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Đại D và buộc các thành viên trong gia đình ông L, bà Đ di dời toàn bộ tài sản đồ dùng cá nhân ra khỏi ngôi nhà 03 tầng để giao trả tài sản cho ông D quyền sử dụng thửa đất số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m² và tài sản gắn liền với đất có tại thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội;

- Không chấp nhận đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu: hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Khắc B lập ngày 18/02/2012; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc B và ông Hoàng Đại D ngày 11/10/2012 và hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông Hoàng Đại D ngày 08/11/2012.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày luận điểm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/10/2012 giữa ông B và ông D không thỏa thuận về giá trị ngôi nhà 03 tầng và các tài sản trên đất;

- Người nhận ủy quyền không có quyền chuyển nhượng đất, nhà nhưng ông Bảng vẫn bán và sau khi bán không thông báo cho bên ủy quyền biết là vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Khắc B lập ngày 18/02/2012; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc B và ông Hoàng Đại D ngày 11/10/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông Hoàng Đại D ngày 08/11/2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA, thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện hoàn toàn đầy đủ các qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc giải quyết vụ án của Thẩm phán bị kéo dài, vi phạm thời hạn tố tụng.

- Nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông B, anh D đã chấp hành đầy đủ, nghiêm túc các thông báo và quyết định tố tụng của Tòa án, qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Duy H vắng mặt tại phiên tòa vì lý do sức khỏe và có đơn xin vắng mặt; Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thu Tr vắng mặt tại các phiên tòa không có lý do.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 602 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 26, Điều 35, khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đại D đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ không được xem xét giải quyết mà giành lại khi nào bà Đ có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- Không chấp nhận đơn phản tố của bà Đ về hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông L, bà Đ và ông B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông D; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D mà giành lại khi nào bà Đ có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

- Nguyên đơn là ông Hoàng Đại D khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ giao nhà đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc B; bị đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng ông bà vay tiền của ông Trần Quang H và ông Nguyễn Khắc B, việc ủy quyền cho ông B được thực hiện các quyền liên quan đến nhà đất của ông bà có tại thôn ThH, xã BH, huyện ĐA chỉ là thế chấp đảm bảo cho khoản vay. Tòa án đã hai lần ban hành và giao Thông báo giao nộp chứng cứ vào ngày 11/7/2016 và ngày 04/4/2017 cho vợ chồng ông L, bà Đ có nội dung nêu rõ ông bà có quyền làm đơn yêu cầu phản tố; trực tiếp giải thích về quyền phản tố của bị đơn trong vụ án theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên, ông L, bà Đ không thực hiện. Khi Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án lần thứ nhất vào ngày 07/7/2017, bà Đ mới nộp đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa vợ chồng bà và ông Trần Quang H, ông Nguyễn Khắc B; hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 18/02/2012 giữa vợ chồng bà và ông B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông D; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông D.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn có quyền yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, việc bà Đ nộp đơn yêu cầu phản tố khi vụ án đã được đưa ra xét xử là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Trường hợp các bên tranh chấp, có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đại D có xác định Ủy ban nhân dân huyện ĐA là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án đến thời điểm trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông Hoàng Đại D nên Tòa án xác định Ủy ban nhân dân huyện ĐA không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Trong giai đoạn xét xử, tại phiên tòa ngày 04 tháng 8 năm 2017, bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ khai: Việc đầu tư xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên đất tranh chấp có sự đóng góp kinh phí chủ yếu của bố mẹ bà là cụ Nguyễn Duy H, cụ Nguyễn Thị S và con trai bà là Nguyễn Văn D. Trước đây, gia đình bà ăn ở, sinh hoạt thường xuyên tại nhà đất của gia đình có tại thôn QA, xã BH nhưng vẫn trông nom nhà đất ở thôn Th H, xã BH đang tranh chấp với ông D. Hiện nay cả gia đình bà đã chuyển về ở hẳn tại nhà đất ở thôn Th H. Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai đề nghị của các bên trong vụ án, đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành lấy lời khai, thẩm tra, xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ sự thật khách quan của vụ án. Kết quả, cụ H và anh D

có lời khai về việc đầu tư xây dựng ngôi nhà trên đất có đưa cho bà Đ tiền, đối với cụ H thì khai không nhớ cụ thể vì không ghi chép sổ sách gì, anh D đưa cho bố mẹ anh 150 triệu đồng cũng chỉ nói miệng mà không có giấy tờ ghi chép gì, không có ai là người ngoài làm chứng và xác định không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Thực tế cụ H có nhà đất riêng ở bên cạnh. Theo địa phương cho biết, gia đình ông L bà Đ chỉ mới chuyển về ở tại nhà đất ở thôn Th H từ đầu tháng 8/2017, còn thời gian trước đó cả gia đình vẫn sinh sống, làm ăn ổn định tại nhà đất ở thôn QA, xã BH. Theo đề nghị của các bên đương sự, Hội đồng xét xử đưa bổ sung cụ H, anh D, anh T, chị Tr là bố và các con bà Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng để xem xét, giải quyết yêu cầu của họ. Theo anh D cho biết thực tế vợ chồng em anh là anh T, chị Tr không ở trên nhà đất tranh chấp mà ở địa bàn thị xã TS, tỉnh BN nơi anh chị làm việc nên không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về việc tham gia tố tụng tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là cụ Nguyễn Duy H có mặt ở phần thủ tục bắt đầu phiên tòa nhưng xin được vắng mặt vì lý do sức khỏe, trước đó cụ cũng đã có lời khai và đơn xin vắng mặt; đại diện Ủy ban nhân dân huyện ĐA, anh T và chị T không đến phiên tòa mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ; Căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn quyết định đưa vụ án ra xét xử và giành quyền kháng cáo cho họ theo thủ tục chung.

Về nội dung:

[1] Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ có tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng cùng các công trình xây dựng tại thửa số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m² ở thôn Th H, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng, bìa số BG 501532, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3981.QĐ.UBND.2011 ngày 21/10/2011.

Đầu năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ vay tiền của ông Nguyễn Khắc B và ông Trần Quang H như sau:

- Lần thứ nhất: Ngày 09/01/2012, số tiền vay là 1.020.000.000đ (Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng). Ông L, bà Đ cùng ký giấy vay tiền với ông H và, hẹn trả hết tiền vay vào ngày 10/4/2012. Ông H nhận giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m² ở thôn Th H, xã Bắc Hồng, huyện ĐA, thành phố Hà Nội do ông L, bà Đ đưa.

- Lần thứ hai: Ngày 10/01/2012, số tiền vay là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà Đ viết giấy biên nhận vay tiền cho ông B giữ có nội dung thế chấp 01 ngôi nhà cùng mảnh đất ở thôn Th H, xã BH, huyện ĐA, Hà Nội. Hẹn vay trong 03 tháng, trả vào ngày 10/4/2012.

Theo ông Bảng khai tại Tòa án: Trong số tiền ông và ông Huân cho ông Luyến, bà Đức vay ngày 09/01/2012, ông có 850.000.000đ (Tám trăm năm mươi triệu đồng), ông Huân có 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Cộng với khoản tiền vay ngày 10/01/2012, ông L, bà Đ vay của ông số tiền là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho việc thanh toán tiền vay, ban đầu vợ chồng ông L, bà Đ đồng ý giao cho ông H nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m² ở thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội thuộc tài sản hợp pháp của ông bà, ông H giao cho ông B giữ. Ngày 18/02/2012, hai bên thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng ủy quyền, số công chứng: 014178/2012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐUQ tại Văn phòng công chứng HG (Trụ sở: Số 438, phố Tr Th, phường HB, quận HK, thành phố Hà Nội). Theo đó, vợ chồng bà Đ, ông L (gọi là Bên A) ủy quyền cho ông B (gọi là Bên B) có các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng như sau:

“- Được nhận quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên;

- Được nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bên A;

- Được quyền thế chấp quyền sử dụng thửa đất nói trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bên thứ ba tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng trong nước theo quy định của pháp luật, việc lựa chọn ngân hàng và các tổ chức tín dụng để thế chấp do bên B có toàn quyền quyết định;

- Được quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Việc tìm người nhận chuyển nhượng, người thuê, giá cả và phương thức thanh toán do bên B có toàn quyền quyết định. Bên B được nhận khoản tiền thu được do bên nhận chuyển nhượng, bên thuê thanh toán;

Khi thực hiện các công việc được ủy quyền này, bên B được lập và ký các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đồng thời bên B có trách nhiệm nhận và nộp các khoản phí, lệ phí và các chi phí phát sinh khi thực hiện các công việc ủy quyền nêu trên.

Thời hạn ủy quyền: Hợp đồng này có hiệu lực 10 (mười) năm kể từ ngày được công chứng viên ký tên và đóng dấu hoặc đương nhiên chấm dứt theo quy định của pháp luật...”

Do ông L, bà Đ không trả được tiền vay cho ông B đúng thời hạn cam kết, ông Bảng đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông D theo Hợp đồng chuyển nhượng số: 1944/HĐCN/2012 ngày 11/10/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giấy tờ nhà đất cho nhau. Ông D đã làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, bìa số: BM 220269 ngày 08/11/2012. Khi ông D và ông B thực hiện việc giao nhận nhà đất cho nhau thì vợ chồng bà Đ, ông L cản trở dẫn đến tranh chấp giữa các bên.

[2] Kết quả định giá tài sản ngày 29/6/2016 của Hội đồng định giá tài sản xác định:

- Quyền sử dụng 80,6m² đất x 8.000.000đ/1m² = 644.800.000 đồng.

- Nhà 3 tầng: 261.642.700đ
- Sân gạch : 1.605.000đ
- Trụ công : 1.824.000đ
- Cánh cổng: 280.000đ
- Tường : 2.377.100đ
- Cộng : 267.959.800đ

(Hai trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm năm mươi chín ngàn tám trăm đồng).

Tổng cộng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: 912.759.800đ (Chín trăm mười hai triệu bảy trăm năm mươi chín ngàn tám trăm đồng).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ là các giấy vay tiền ngày 09/01/2012 và 10/01/2012, hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2012 đã ký giữa các bên, lời khai tại phiên đối chất ngày 18/7/2016 tại Tòa án cho thấy nhà đất trên hoàn toàn thuộc sở hữu của vợ chồng bà Đ ông L. Việc ông L, bà Đ, cụ H, và anh D khai có việc đưa tiền cho bà Đ, ông L làm nhà nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn và cụ H, anh D.

[3] Đánh giá về các giao dịch dân sự là Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Hợp đồng ủy quyền ký ngày 11/02/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Khắc B tại Văn phòng công chứng HG được xác lập khi các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối; nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký. Ông Nguyễn Khắc B đã thực hiện đúng phạm vi ủy quyền của mình được hai bên thỏa thuận theo Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng nêu ở trên, phù hợp với cam kết của ông L, bà Đ đối với ông H, ông B ghi trong “Giấy vay tiền” ngày 09/01/2012 và “Giấy biên nhận” ghi ngày 10/01/2012 là trường hợp ông bà không thực hiện việc trả tiền vay theo cam kết thì có trách nhiệm bằng tài sản bảo đảm là nhà đất có ở thôn Th H, xã BH.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/10/2012 giữa ông Nguyễn Khắc B và ông Hoàng Đại D tại Văn phòng công chứng ĐA được xác lập trên cơ sở các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối; nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký. Hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng cho nhau trên thực tế là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐA công nhận hợp đồng chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất ngày 20/11/2012. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 22E, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,6m², tại thôn ThH, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Đại D. Yêu cầu khởi kiện của ông D nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Đối với lời khai của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng ông bà chỉ vay tiền của ông Nguyễn Khắc B, ông Trần Quang H và giao cho ông B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký Hợp đồng ủy quyền cho ông B ngày 18/02/2012 chỉ là để làm tin, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ vào 02 chứng cứ do ông Nguyễn Khắc B giao nộp tại Tòa án là: “Giấy vay tiền” ghi ngày 09/01/2012, ông L, bà Đ ký cho ông H giữ và “Giấy biên nhận” ghi ngày 10/01/2012, bà Đ viết và ký cho ông B giữ xác định việc ông bà khai vay tiền của ông B và ông H với tổng cộng là 1.670.000.000đ (Một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng) là có thật, ông B là bên cho vay công nhận là đúng; bà Phạm Thị Cẩm V là vợ ông Trần Quang H cũng có lời khai tại Tòa án xác nhận về nội dung này là đúng, đây là sự thật khách quan và cho thấy lời khai của ông B là phù hợp, có căn cứ chấp nhận. Tòa án xác định các giao dịch dân sự là: Hợp đồng vay tài sản (vay tiền), Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà được xác lập giữa các bên nêu trên có mối liên hệ mật thiết với nhau về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng, từ đó đã phân tích, giải thích pháp luật về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc một trong các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c khoản 2, khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đó là:

“ a) Yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

b) Yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

c) Giữa yêu cầu phản tố và yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có sự liên quan với nhau và nếu được giải quyết trong cùng một vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn”.

Đồng thời đã hai lần ban hành Thông báo về việc giao nộp chứng cứ cho vợ chồng ông L bà Đ vào các ngày 11/7/2016 và 04/4/2017, là thời điểm trước khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nội dung thông báo đã nêu rõ ông bà có quyền yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn không phản tố nên Tòa án không có cơ sở xem xét, giải quyết. Việc bà Đ nộp đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa vợ chồng bà và ông H, ông B, hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà và ông B, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và ông D và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D khi vụ án đã được đưa ra xét xử lần thứ nhất vào ngày 07/7/2017 là không đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên không được chấp nhận. Bà Đ, ông L có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản (vay tiền) đối với ông B bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: 200.000 đồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ cùng phải chịu để sung công quỹ Nhà nước.

Ông Hoàng Đại D được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 223, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 562 và Điều 563 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 3 Điều 26; Khoản 3 Điều 200; Điều 203; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 259; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Mục 2 phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Đại D đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ.

2/ Buộc gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm giao cho ông Hoàng Đại D sở hữu, sử dụng tài sản là: quyền sử dụng 80,6m² đất ở, ngôi nhà 03 tầng và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 22E, tờ bản đồ số 01, thôn Th H, xã BH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội, trị giá tổng cộng là: 912.759.800đ (Chín trăm mười hai triệu bảy trăm năm mươi chín ngàn tám trăm đồng). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông Hoàng Đại D bì số: BM 220269 ngày 08 tháng 11 năm 2012.

3/ Không chấp nhận đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết về: Giao dịch vay tiền giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Khắc B, ông Trần Quang H; hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Khắc B lập ngày 18/02/2012 tại Văn phòng công chứng HG; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc B và ông Hoàng Đại D ngày 11/10/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp cho ông Hoàng Đại D ngày 08/11/2012. Trường hợp các bên liên quan có tranh chấp đều có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác tại Tòa án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng), ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu để sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn lại cho ông Hoàng Đại D 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003261 ngày 01/4/2016, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA trả.

5/ Quyền kháng cáo: Ông Hoàng Đại D, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Đ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Khắc B, anh Nguyễn Văn D có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án về phần có liên quan trong vụ án.

Cụ Nguyễn Duy H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ về phần có liên quan trong vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND. huyện ĐA;
- TAND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS. huyện ĐA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Ngọc Lân

