TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2020/DS-PT
Ngày: 25/02/2020

V/v: "Tranh chấp tài sản chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Chung và ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh , Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2019/TLPT-DS, ngày 19/12/2019, về việc: *"Tranh chấp tài sản chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 280/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2020/QĐ-PT, ngày 31 tháng 12 năm 2019 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ 1, TDP A, TT K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị Ngọc G (vắng mặt);
Địa chỉ: Đường H, phường N, Quận M, TP Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc B (có mặt);
Địa chỉ: Tổ 1, TDP A, TT K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Nguyễn Phú Phi L và bà Nguyễn Thị N.
Địa chỉ: TDP A, TT K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
(Bà N ủy quyền cho ông L theo giấy ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2019 – Ông L có mặt tại phiên tòa)

2. Ông Lương Đức A (vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn X , xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn yêu câu độc lập ngày 04/4/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Phú Phi L trình bày.

Ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông yêu cầu tiếp tục giải quyết yêu cầu độc lập. Nội dung cụ thể như sau: Vào ngày 11/11/2016 ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc B 01 lô đất tại Tổ 1, Tổ dân phố A, Thị trấn K, có diện tích theo chiều ngang mặt đường Ngô Quyền là 07 mét, chiều sâu hết đất của ông B, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông L; Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông B; Phía Nam giáp đất chợ huyện K; phía Bắc giáp đường N, với giá thỏa thuận là 225.000.000đ (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông đã trả 208.400.000đ, trong đó có 195.000.000đ ông trả làm nhiều lần từ năm 2016 đến ngày 09/02/2018, số còn lại trả sau ngày 09/02/2018.

Việc chuyển nhượng đất hai bên có viết giấy viết một giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 11/11/2016 có chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh Ngọc B trong giấy sang nhượng. Hiện tại ông đã xây 01 căn nhà cấp 4 diện tích 20m^2 và mái che bằng khung sắt, lợp tôn có diện tích 50 m^2 trên phần đất nhận chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng thì ông B thông báo cho ông là lô đất ông B đang sử dụng là tài sản riêng của ông B, không liên quan đến bà S nên ông đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau đó ông mới phát hiện lô đất trên không không phải là tài sản riêng của ông B, mà có liên quan đến bà S, ông có ý kiến thì ông B đã viết giấy cam kết là sẽ hoàn tất thủ tục cho ông, tuy nhiên sau đó ông B không thực hiện. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B hiện nay ông đang giữ.

Hiện nay bà S có yêu cầu chia tài sản chung với ông B thì ông có ý kiến như sau:

Ông yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Trường hợp Tòa án xác định việc ông nhận chuyển nhượng đất là vi phạm pháp luật, thì đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông B trả lại tiền đã nhận và bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng với hiện tại. Đồng thời trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4 và mái hiên mà ông đã xây dựng theo mức giá Hội đồng định giá xác định.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Huỳnh Ngọc B trình bày:

Ông thừa nhận trước đây ông và bà Nguyễn Thị S chung sống với nhau như vợ chồng. Năm 2014 Tòa án đã tuyên bố không công nhận ông và bà S là vơ chồng, nhưng tài sản chung chưa được phân chia. Trong khối tài sản chung của ông và bà S có lô đất diện tích 672m^2, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 64 (số hiệu thửa đất cũ là 300, tờ bản đồ số 2) đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B. Ông công nhận lô đất này là tài sản chung của ông và bà S và hiện nay ông đang quản lý, sử dụng. Vì vậy đối với yêu cầu chia tài sản chung của bà Nguyễn Thị S thì ông đề nghị được tiếp tục tự thỏa thuận với bà S. Nay bà S rút yêu cầu khởi kiện thì ông chấp nhận.

Trong quá trình sử dụng diện tích đất nói trên, vào năm 2015 ông chuyển nhượng cho ông Lương Đức A một phần diện tích có chều ngang cạnh phía Băc là 05m kéo dài ra phía sau với giá 350.000.000đ; năm 2016 ông chuyển nhượng cho ông Nguyên Phú Phi L 01 phần diện tích có chiều ngang cạnh phía Bắc (đường N) là 05m kéo dài ra phía sau, giá chuyển nhượng là 250.000.000đ, ông L đã trả 195.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất cho ông L và ông A thì không có sự đồng ý của bà S và các con. Tuy nhiên ông L cũng có lỗi do biết rõ phần diện tích ông đang sử dụng là tài sản của hộ gia đình, mặc dù không có sự đồng ý của các thành viên khác nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Vì vậy ông đề nghị Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và ông L và giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật, yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đối với phần đất ông chuyển nhượng cho ông A do không có yêu cầu nên ông không đề nghị xem xét, giải quyết.

- Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyên Thị S và người đại diện theo ủy quyên của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Ngọc G trình bày:

Bà Nguyễn Thị S chung sông với ông Huỳnh Ngọc B từ năm 1989, nhưng không có đăng ký kết hôn tại cơ quan có thẩm quyền. Do tình cảm vợ chồng không còn nên vào năm 2014 ông Huỳnh Ngọc B làm đơn không công nhận vợ chồng với bà Nguyễn Thị S. Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 80/2014/HNGĐ-ST ngày 09/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã không công nhận ông B và bà S là vợ chồng, giải quyết về con chung nhưng không giải quyết về phần tài sản chung.

Do ông B và bà S không thỏa thuận được việc phân chia tài sản chung, nên bà S yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung giữa bà S với ông B là 672m^2, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 64 (số hiệu thửa đất cũ là 300, tờ bản đồ số 2) đã được Uy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà S xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S. Đối với việc ông B chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Phú Phi L và ông Lương Đức A là vi phạm pháp luật, vì không được sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản là bà Nguyễn Thị S, vì vậy đề nghị Tòa án hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông B với ông L và ông A.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2019, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2016 giữa vợ chồng bà với ông Huỳnh Ngọc B có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với nội dung, ông B chuyển nhượng cho vợ chồng bà 01 lô đất diện tích chiều dài theo mặt đường N là 07 mét, giá chuyển nhượng là 225.000.000đ. (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng). Mặc dù là vợ chồng bà cùng thoả thuận nhận chuyên nhượng đất, nhưng chỉ có một mình ông L trực tiếp giao dịch và viết giấy tờ chuyển nhượng đất, bà không tham gia và cũng không có tên trong giấy sang nhượng đất.

Về số tiền đã trả: Vợ chồng bà đã trả tiền cho ông B nhiều lần, có lần thì ông L trả, có lần thì bà trực tiếp trả. Tuy nhiên tổng số tiền mà vợ chồng bà đã trả cho ông B là bao nhiêu thì bà không nắm được, vì ông L là người trực tiếp tính toán với ông B bà không tham gia, bà chỉ nhớ được là có một lần bà trực tiếp đưa cho ông B số tiền 7.400.000đ (bảy triệu bốn trăm nghìn đồng), giấy nhận tiền này hiện nay bà đang giữ, tuy nhiên tại giấy nhận tiền này không ghi thời điểm cụ thể lập giấy và hiện nay bà cũng không nhớ được là giấy này được lập thời gian nào.

Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phú Phi L.

- ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Đức A trình bày:***

Vào năm 2015 ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc B một lô đất diện tích 100m^2 (05m x 20m) tại TDP A, TT K. Lô đất có vị trí: Phía Đông giáp phần đất còn lại của hộ ông B, Phía tây giáp đường Y Jut, Phía Nam giáp đất chợ, phía Bắc giáp đường N. Giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Ông đã trả đủ số tiền trên cho ông Huỳnh Ngọc B. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông đã xây dựng 01 căn nhà xây gạch, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 4,6m x 5,2m. Hiện nay, giữa ông B và bà S có tranh chấp về tài sản thì ông thì ông chưa yêu cầu Tòa án giải quyết quyền và nghĩa vụ của ông trong cùng vụ án. Vì vậy, ông từ chối làm đơn yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DSST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166 và 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 33, 35, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; các Điều 122, 123, 131, 202, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) xác lập ngày 11/11/2016 giữa ông Huỳnh Ngọc B với ông Nguyễn Phú Phi L vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Phú Phi L và bà Nguyễn Thị N phải giao trả cho ông Huỳnh Ngọc B lô đất diện tích 127,4m^2 (07m x 18,2m) tại Tổ 1, Tổ dân phố A, Thị trấn K cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Phần diện tích đất giao trả là một phần thửa đất 112, tờ bản đồ số 64, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090 ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B, có ví trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông L; Phía Tây giáp phần đất còn lại của hộ ông B; Phía Nam giáp đất chợ huyện K (Dài 07m); phía Bắc giáp đường N (Dài 07m); trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc B phải trả cho ông Nguyễn Phú Phi L và bà Nguyễn Thị N số tiền 429.999.800đ (Bốn trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn

tám trăm đồng), bao gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 195.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là 210.583.800đ; hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất là 24.416.000đ.

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc: Yêu cầu phân chia tài sản chung là diện tích đất 672m^2, thửa đất 112, tờ bản đồ số 64, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/11/2019, bị đơn ông Huỳnh Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ tài liệu gì mới, bị đơn trình bày ý kiến tranh luận và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Phi L có yêu cầu độc lập trình bày ý kiến tranh luận và cho rằng việc ông L nhận chuyển nhượng đất do ông B chuyển nhượng là hợp pháp, vì lúc này ông có biết vợ chồng ông B, bà S đã ra Tòa ly hôn, ông B xác định lô đất ông B chuyển nhượng cho gia đình ông là tài sản riêng của ông B, không liên quan gì đến bà S, đồng thời trước đó ông B cũng đã chuyển nhượng cho ông Lương Đức A một thửa đất trong cùng diện tích đất mà ông B chuyển nhượng cho ông L. Bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở ổn định và ông B cũng đã giao giấy chứng nhận cho ông L để ông làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, đến năm 2019 ông lên UBND thị trấn K để làm thủ tục tách thửa, thì cán bộ địa chính nói thửa đất ông nhận chuyển nhượng là tài sản chung của ông B, bà S chưa được Tòa án giải quyết nên chưa tách thửa được. Ngoài ra, trong quá trình Tòa án huyện K thẩm định định giá tài sản trên thửa đất ông nhận chuyển nhượng, đã bỏ sót cổng và hàng rào mà ông L đã xây xựng sau khi xây nhà. Ông không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng, nhưng do sau thời gian Tòa sơ thẩm xét xử thì gia đình ông có việc đột xuất, ông phải về quê, nên ông không kịp nộp đơn kháng cáo. Do vậy nay ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Huỳnh Ngọc B.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm, phân tích, đánh giá, lập luận và cho rằng:

- *Về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dụng:* Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc B và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đăk Lăk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc B được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị S và ông Huỳnh Ngọc B sống chung với nhau từ năm 1990, nhưng không đăng ký kết hôn, trong quá trình chung sống đã có với nhau 05 con chung, con lớn nhất sinh năm 1989, con nhỏ nhất sinh năm 2003. Đến năm 2013 ông B khởi kiện ly hôn và được Tòa án huyện K thụ lý giải quyết, tại Bản án số 26/2014/HNGĐ-ST ngày 09/5/2014 tuyên xử: Không công nhận ông Huỳnh Ngọc B và bà Nguyễn Thị S là vợ chồng và quyết định về con chung, án phí. Riêng đối với phần tài sản chung thì đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

Đến ngày 18/9/2018, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện K chia tài sản chung đối với bị đơn ông Huỳnh Ngọc B. Trong quá trình thụ lý giải quyết Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Phú Phi L, bà Nguyễn Thị N và ông Lương Đức A với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do nguyên đơn yêu cầu chia tài sản là diện tích đất 672m^2 trong đó có hai thửa đất nằm trong tổng diện tích đất 672m^2 này thì ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N và ông A vào năm 2015 – 2016. Toàn án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng như lời khai, công bố chứng cứ, hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, nên Tòa án hướng dẫn cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên chỉ một mình ông L có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B, còn ông A không có yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử, thì tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà S đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 1

Điều 127 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông L) có yêu cầu độc lập trở thành nguyên đơn vụ án, đồng thời xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp tài sản chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông L là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc B thì thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/11/2016 giữa ông Huỳnh Ngọc B với ông Nguyễn Phú L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đủ căn cứ. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án ông B (bên chuyển nhượng đất) cho rằng nguồn gốc tài sản là thửa đất có tổng diện tích 888m^2 là tài sản do mẹ ông (bà Phan Thị K) mua của ông Phạm Hồng ThA vào năm 1992, khi mua do bà K chưa có hộ khẩu tại địa phương, nên bà nhờ ông B đứng tên và năm 1993 UBND huyên K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B. Năm 2003 bà K tặng cho hai vợ chồng em gA ông B một phần diện tích đất là 160m^2 trong tổng diện tích đất nói trên, đến năm 2006 UBND huyện K thu hối một phần diện tích để làm đường, nên thửa đất chỉ còn lại 672m^2 và sau này bà K mất thì để lại cho ông B, nên đây là tài sản riêng của ông, không liên quan đến bà S. Đến thời điểm năm 2014, Tòa án giải quyết ly hôn, không công nhận ông B, bà S là vợ chồng. Năm 2015, ông B đã chuyển nhượng cho ông Lương Đức A một phần diện tích đất và năm 2016 chuyển nhượng cho ông L một phần diện tích đất, trong tổng diện tích đất nói trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A và ông L đều đã xây nhà ở trên lô đất và quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp tài sản sau ly hôn giữa bà S với ông B, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn bà S đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên đã đình chỉ việc giải quyết tranh chấp tài sản chung. Như vậy, tài sản là quyền sử dụng đất mà ông B chuyển nhượng cho ông A và ông L vẫn chưa xác định được là ***tài sản riêng của ông B hay tài sản chung của ông B, bà S***. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tài sản ông B chuyển nhượng là tài sản chung, nhưng chỉ một mình ông B chuyển nhượng, không có ý kiến của bà S nên vô hiệu là đánh giá chưa đúng, vì:

Việc xác định tài sản chung hay riêng có ý nghĩa rất quan trọng trong việc xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật hay là vô hiệu. Trường hợp Tòa án xác định được tài sản đã chuyển nhượng là tài sản chung thì cần xem xét lý do vì sao tài sản chung mà khi ông B chuyển nhượng cho người khác, họ đã sử dụng đất và xây nhà ở ổn định nhưng bà S không có ý kiến phản đối. Ngoài ra cần xem xét, đánh giá lỗi là do ông B. Bởi lẽ, tại thời điểm chuyển nhượng thì ông B và bà S đã được Tòa án giải quyết ly hôn, không công nhận vợ chồng, đồng thời ông B cho rằng

tài sản mà ông chuyển nhượng là tài sản riêng của ông, không liên quan đến bà S, nên bên nhận chuyển nhượng ông L, ông A hoàn toàn tin tưởng. Mặt khác sau khi nhận chuyển nhượng ông B còn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ, để làm thủ tục tách thửa. Vì vậy, nếu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì cần xác định bên nhận chuyển nhượng là không có lỗi. Trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi đối với bên chuyển nhượng là 60% và bên nhận chuyển nhượng là 40% là đánh giá chưa đúng, không khách quan toàn diện.

Ngoài ra, trong vụ án này bà S là người khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung sau ly hôn, trong quá trình Tòa án giải quyết, triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thì bà S có ý kiến phản đối việc ông B chuyển nhượng đất cho người khác và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án đã không hướng dẫn cho bà S khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà vẫn đề cập giải quyết yêu cầu này của bà S là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận, ngoài tài sản trên đất đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định, định giá tài sản, thì còn có cổng và hàng rào do ông L xây dựng sau khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông B. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót trong quá trình thu thập chứng cứ là làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Như đã phân tích, nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa giải quyết việc tranh chấp tài sản sau ly hôn do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên chưa thể xác định được tài sản riêng hay tài sản chung của ông B, bà S, trong khi đó nội dung này có thể làm thay đổi bản chất của vụ việc. Nên việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đủ căn cứ, giải quyết chưa khách quan toàn diện, làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của đương sự, mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc B – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Huỳnh Ngọc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B số tiền 300.000 đồng tạm ứng áp phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002782 ngày 09/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh