

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 76/2019/DS-PT.

Ngày 10-5-2019.

V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuận

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và ông Trần Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa phúc thẩm để xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2019/TLPT-DS ngày 22/01/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2019/QĐ-PT ngày 11-3-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D; Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc N - Luật sư – Văn phòng luật sư TN, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Thị N1; Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2.2 Bà Lê Thị Tuyết T; Địa chỉ: Xã B, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn Đ; Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Đ: Bà Vũ Thị Kim T2; Địa chỉ: Đường M, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- 3.2 Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Xã B, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.
- 3.3 Ông Vũ Ngọc Q; Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- 3.4 Ông Vũ Ngọc V; Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- 3.5 Ông Vũ Ngọc C; Địa chỉ: Xã B, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.
- 3.6 Bà Vũ Thị Kim L; Địa chỉ: Xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.
- 3.7 Ông Nguyễn Minh T3; Địa chỉ: Xã B, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.
- 3.8 Ông Phạm M; Địa chỉ: Xã B, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.
4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:***

Ngày 16/4/1999 vợ chồng ông bà Vũ Ngọc T4 (Hiện đã chết) và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Đ 01 lô đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.850m² với giá tiền là 06 cây vàng 97%, vợ chồng bà D đã trả được 3,2 cây vàng và đã nhận một phần đất để sử dụng (Không rõ diện tích), theo giấy sang nhượng đất tạm thời đề ngày 16/4/1999. Số vàng còn lại 2,8 cây vợ chồng bà D và bà N1 thỏa thuận hẹn đến cuối tháng 11 âm lịch năm 1999 sẽ trả đủ và vợ chồng bà N1 làm thủ tục và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà D để sang tên. Đến hạn vợ chồng bà D trả đủ số vàng còn lại nhưng vợ chồng bà N1 không nhận lý do là muốn giữ lại một phần đất để làm nhà.

Vì vậy, bà D có làm đơn gửi chính quyền nhờ can thiệp, ngày 27/12/1999 UBND xã K cũ (Nay là xã H) đã mời các bên lên giải quyết nhưng không thành. Kể từ ngày nhận sang nhượng lô đất nói trên từ năm 1999 cho đến năm 2016 gia đình bà D vẫn canh tác sản xuất hoa màu trên phần đất đã nhận. Ngày 19/12/2014 bà D bị đi tù về tội chứa mại dâm, tháng 12/2016 bà D ra tù. Đến năm 2017 bà D đến xây dựng 01 nhà nhỏ để trông coi hoa màu nhưng bị UBND xã H lập biên bản và tạm đình chỉ thi công, lúc này bà D mới biết giữa bà N1 và bà Lê Thị Tuyết T đã làm thủ tục sang nhượng lô đất này và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, bà D đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 giữa bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị Tuyết T.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:***

Năm 1999 gia đình bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị D 01 lô đất theo trình bày của nguyên đơn là đúng và bà đã giao cho vợ chồng bà D 01 phần đất tương ứng 3,2 cây vàng, vợ chồng bà D nhận đất, chặt cây

Điều và tiến hành trồng Tiêu, do Tiêu chết nên phá Tiêu để trồng rau, sau đó để đất trồng không sử dụng.

Khi con bà gặp tại nạn gia đình quá khó khăn bà đã xuống nhà bà D, ông Đ để lấy số vàng còn lại 2,8 cây nhưng gia đình bà D không trả, đòi nhiều lần không được và xảy ra mâu thuẫn, bà nói là phần đất còn lại không bán nữa, đến cuối năm 1999 thì bà D kiện bà ra UBND xã H và hòa giải không thành, phía bà D vẫn sử dụng phần đất đã nhận, còn bà vẫn giữ phần đất chưa giao.

Đến ngày 14/6/2016 ông Nguyễn Văn Đ kêu người bán phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà và dẫn người đến gặp bà và nói do hoàn cảnh khó khăn, vợ ông là bà D đi tù, mong bà giúp đỡ cho ông để ông được bán lô phần đất này để lấy tiền lo cho bà D ra tù, bà không đồng ý, nhiều lần ông Đ đe dọa nên bà đã bàn với các con bà cho ông Đ lấy phần đất bán cho người khác, số vàng vợ chồng ông Đ đã trả 3,2 cây coi như tương ứng phần đất ông Đ đã nhận và số vàng còn nợ 2,8 cây tương ứng số đất bà giữ lại và coi như đã mua bán xong, hai bên không ai nợ ai.

Sau khi được sự đồng ý của gia đình bà thì ông Đ viết giấy bán phần đất này cho bà Lê Thị Tuyết T và giữa bà, bà T, ông Đ đi đến thống nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên vợ chồng tôi là Nguyễn Thị N1 và Vũ Ngọc T4 sang tên trực tiếp cho bà Lê Thị Tuyết T. Dựa trên sự thỏa thuận này bà cùng các con lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà Lê Thị Tuyết T, bà T trực tiếp giao tiền cho ông Đ.

Không hiểu lý do gì bà D đi tù về nói đất của bà và làm đơn khởi kiện đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện vì lý do trên.

**** Bị đơn bà Lê Thị Tuyết T trình bày:***

Trước đây, bà có quen vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị D. Vào khoảng ngày 10 tháng 04 năm 2016 bà có nghe ông Nguyễn Văn Đ bán một lô đất, bà hỏi mua thì ông Đ có nói với bà là vợ ông Đ là bà Nguyễn Thị D đi tù, điều kiện khó khăn bán đất để trả nợ, lấy tiền lo cho bà D ở trong tù. Bà đồng ý mua và gọi thêm bà Nguyễn Thị H để mua chung, các giao dịch do bà thực hiện. Bà mua với mục đích để trừ khoản nợ do vợ chồng ông Đ, bà D còn nợ số tiền là 100.000.000 đồng tiền gốc và 20.000.000 đồng tiền lãi và lấy đất sử dụng. Bà có nói với ông Đ là phải hỏi ý kiến của bà D, ông Đ nói với bà là đến kỳ thăm nuôi thì đi cùng với ông vào trại giam hỏi ý kiến bà D luôn. Sau đó mấy ngày bà và ông Đ cùng chị và em gái của bà D vào tù thăm bà D để hỏi ý kiến, nhưng khi đến nơi thì bà không có tên trong danh sách thăm nuôi nên trại giam không cho vào. Bà có nói với ông Đ là vào thăm và nói chuyện cụ thể về chuyện bán đất với bà D luôn. Sau khi ra về ông Đ nói với bà là bà D nói là đợi bà ra tù đã. Hai tháng sau đó, ông Đ có đến nhà bà và nói ông mới đi

thăm bà D về và bà D đã đồng ý bán đất, bà và ông Đ bàn bạc và nhất trí mua lô đất này với giá 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Bà có hỏi về giấy tờ, Ông Đ nói: “Cháu lên hỏi bà chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị N1 có hỗ trợ làm bì đồ cho không” và bà đã trao đổi với bà N1 thì bà N1 đồng ý sang tên bì đồ cho bà, và do trước đây vợ chồng ông Đ lúc trước ông mua đất của bà N1 chỉ bằng giấy viết tay.

Sau khi bàn bạc với bà N1 là chủ đất cũ, thì bà và ông Đ, bà N1 thống nhất như sau: Bà Nguyễn Thị N1 sẽ lập hồ sơ chuyển nhượng sang tên trực tiếp cho bà, còn giữa bà và ông Đ chỉ viết giấy tay với nhau.

Ngày 13 tháng 07 năm 2016 bà Nguyễn Thị N1 cùng các con đến Ủy ban nhân dân xã H để lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng xong bà đã cùng bà Nguyễn Thị H phân chia lô đất để sử dụng, lô đất ban đầu mua có hình theo chữ “L”, sau đó bà cùng bà Hoa, bà N1 hoán đổi cho nhau để lô đất được hình thành vuông vắn.

Sau khi mua xong bà cùng bà H lập hồ sơ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 24/08/2016 bà Hoa đã được Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665670, thửa đất số 451, tờ bản đồ số 2, diện tích 559m². Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665126, thửa đất số 450, tờ bản đồ số 2, diện tích 560 m², địa chỉ thửa đất ở xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Vào khoảng đầu năm 2017 bà đã phát hiện bà D và ông Đ đổ vật liệu để xây nhà trên đất thửa đất và bà đã làm đơn báo lên Ủy ban nhân dân xã H và bà D đã bị đình chỉ thi công.

Bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 với lý do bà D đi tù không biết là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà D.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Lời khai của bà N1 và bà T là đúng, bà cùng bà Lê Thị Truyết T cùng mua chung lô đất của ông Đ, khi mua do bà T đứng ra làm thủ tục giao tiền và sau đó bà T chia đôi lô đất đã mua cho bà ½, hiện bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà D.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:***

Theo như lời trình bày của bà N1, bà T là đúng, vào ngày 14 tháng 06 năm 2016 ông có bán một lô đất (Trong số diện tích đất tích 2.850m² mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị N1) với giá 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), khi

mua bán hai bên có làm giấy viết tay. Hai bên mua bán xong, đã giao đất, nhận đủ tiền, hiện sang tên cho bà T.

Lý do ông phải bán lô đất cho bà T cụ thể như sau: Nguyên trước đây vợ chồng ông có nợ của bà T số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), trong đó gốc là 100.000.000 đồng và lãi 20.000.000 đồng.

Do nợ lâu, bà T đòi nhiều lần, sợ để lâu tiền lãi phát sinh, vợ bị đi tù, kinh tế khó khăn, tiêu, cà chết, không có tiền chi tiêu cho gia đình và lo chi phí cho vợ ở trong tù nên buộc ông phải bán đất cho bà T. Sau khi bán được số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), khấu trừ nợ cho bà T số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại ông phải chi tiêu hết cho gia đình.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vũ Ngọc V, ông Vũ Ngọc C, bà Vũ Thị Kim L, ông Nguyễn Minh T3, ông Phạm M đều đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 186, Điều 187 và Điều 188 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 100 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 giữa gia đình bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị Tuyết T.

- Đề nghị UBND xã H tiếp tục thi hành Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc đình chỉ thi công công trình vi phạm trật tự xây dựng tại Thôn 7, xã H, huyện Buôn Đôn đối với hộ bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13-12-2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Quá trình tranh luận, Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Phan Ngọc N trình bày: Về việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị N1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị D, khi đến hẹn trả 2,8 cây vàng còn lại, ông Đ, bà D đem đủ số vàng trên đến trả cho bà N1 nhưng bà N1 không nhận, việc

này được ghi nhận tại Biên bản hòa giải của UBND, chứ không phải là đến hẹn mà không trả. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ, bà D với bà N1 đã hoàn thành, do bà N1 đã giao đất cho ông Đ, bà D sử dụng. Khi bà D đi tù thì ông Đ đơn phương sang nhượng lô đất trên cho bà T mà không báo cho bà D biết. Không có chứng cứ chứng minh ông Đ bán cho bà Nguyễn Thị H 559 m². Trong sơ đồ thẩm định đất không có lô đất nào có chiều dài 70m như bà N1 trình bày. Như vậy lô đất ông Đ sang nhượng cho bà Lê Thị Tuyết T là không đúng với thực tế. Tại cấp sơ thẩm nhận định không đúng diện tích đất còn lại, làm thiệt hại quyền lợi của đương sự. Bản án sơ thẩm nhận định không khách quan, ông Đ chuyển nhượng đất như vậy là vi phạm Luật hôn nhân và gia đình. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực, thì áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Theo đó, tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà D là bất động sản phải có sự thỏa thuận của 2 vợ chồng, căn cứ theo khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình. Từ những phân tích trên tôi đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 giữa bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị Tuyết T.

- Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Ông Đ, bà D chưa thực hiện việc sang tên, chưa có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất trên nên khi chuyển nhượng cho bà T các bên thỏa thuận để bà N1 trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T là không trái quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, ông Đ dùng tiền trả nợ cho bà T 120.000.000 đồng và trang trải sinh hoạt gia đình, chi phí đi lại thăm nom bà D. Mặc dù chỉ có ông Đ giao dịch chuyển nhượng cho bà T, nhưng giao dịch này nhằm phục vụ mục đích chung của gia đình, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên cần chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 và bà T tuân thủ đúng về hình thức và nội dung nên có hiệu lực pháp luật, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị Tuyết T là có căn cứ. Sau khi kháng cáo bà D không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đề nghị UBND xã H tiếp tục thi hành Quyết định số 24 ngày 08/3/2018 về việc đình chỉ thi công công trình vi phạm trật tự xây dựng đối với hộ bà Nguyễn Thị D là vượt quá phạm vi khởi kiện nên cần xem xét sửa án sơ thẩm.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D: Bà D không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 giữa gia đình bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Tuyết T.

[1.1] Xét nguồn gốc đất:

Các bên thống nhất việc mua bán đất như sau: Vợ chồng ông Vũ Ngọc T4 (Đã chết) và bà Nguyễn Thị N1 có 01 lô đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.850 m², (Đo theo thực tế được 2.250 m²). Vào ngày 16/4/1999, bà N1, ông Đ có viết Giấy sang nhượng đất tạm thời để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị D lô đất trên với giá 06 cây vàng 97%. Giấy sang nhượng đất tạm thời này được viết tay và không được chính quyền địa phương xác nhận. Sau đó, gia đình ông Đ đã trả được 3,2 cây vàng, còn nợ 2,8 cây vàng và hẹn đến cuối tháng 11 năm 1999 trả đủ thì vợ chồng ông T4, bà N1 sẽ giao toàn bộ lô đất và giấy tờ đất. Diện tích đất bà N1 đã giao cho vợ chồng bà D sử dụng đo được là 1.470 m², có hình chữ “L”. Đến hạn trả 2,8 cây vàng còn lại, gia đình bà D không trả, bà N1 tuyên bố không bán diện tích đất còn lại, diện tích còn lại bà N1 đang sử dụng (Đo được là 780 m²), số vàng vợ chồng bà D đã giao bao nhiêu thì lấy đất tương ứng bấy nhiêu.

[1.2] Xét việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1, bà Lê Thị Tuyết T, bà Nguyễn Thị H:

Ngày 14/6/2016 ông Đ chuyển nhượng lô đất trên cho bà T, do lô đất trên vợ chồng ông Đ mua của vợ chồng bà N1 chỉ có giấy viết tay chuyển nhượng tạm thời, không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không thể làm thủ tục sang tên từ ông Đ cho bà T. Trước khi chuyển nhượng thì ông Đ nói với bà T và bà N1 là ông Đ cũng đã vào trại giam để thông báo cho bà D biết việc giao dịch trên. Vì vậy ông Đ và bà T đến gặp bà N1 để xin chuyển nhượng lô đất trực tiếp từ bà N1 sang cho bà T phần đất này với giá tiền là 240.000.000 đồng (Ông Đ đã trả cho bà T số tiền 120.000.000 đồng, đây là số nợ mà bà D và ông Đ đã vay của bà T trước khi bà D đi tù); Số tiền còn lại 120.000.000đ ông Đ đã chi tiêu hết cho gia đình, hai bên đã nhận tiền, giao đất. Đồng thời giữa bà N1, bà T, ông Đ thỏa thuận và thống nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên vợ chồng bà N1 được sang tên trực tiếp cho bà Lê Thị Tuyết T, không phải chuyển qua ông Đ. Theo đó bà N1 cùng các con làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Sau đó bà Hoa, bà T và bà N1 hoán đổi đất từ chữ “L” sang thành hình chữ nhật (Bà Hoa và bà T chung nhau mua lô đất trên) để tiện sử dụng và bà T, bà Hoa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/08/2016 bà Hoa đã được Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665670, thửa đất số 451, tờ bản đồ số 2, diện tích 559 m²; bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665126, thửa đất số 450, tờ bản đồ số 2, diện tích 560 m², địa chỉ thửa đất thôn 7, xã H, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Như vậy, mục đích ông Đ chuyển nhượng lô đất trên cho bà T là để khấu trừ nợ chung của ông Đ và bà D và đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của gia đình như: Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình đối với giao dịch trên của ông Đ là phù hợp.

Tại khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình quy định:

“Vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây:

... 2. Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình.”

[1.3] Xét yêu cầu của bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Tuyết T: HĐXX xét thấy Hợp đồng do các bên lập là hoàn toàn tự nguyện, các đương sự có năng lực hành vi đầy đủ, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 188 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình để bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà D là có cơ sở.

[2] Xét kháng cáo của bà D về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đề nghị UBND xã H tiếp tục thi hành Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc đình chỉ thi công công trình vi phạm trật tự xây dựng tại Thôn 7, xã H, huyện Đ đối với hộ bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Đ:

Theo đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị D không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 UBND xã H. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đề nghị UBND xã H tiếp tục thi hành Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 là không thuộc phạm vi khởi kiện. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D, sửa một phần bản án sơ thẩm về quyết định trên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 186, Điều 187 và Điều 188 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 100 và 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 giữa gia đình bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị Tuyết T.

[3] Về tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản: Áp dụng các Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, khấu trừ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) đã nộp tại Tòa án (Do bà Vũ Thị Kim T2 nộp thay), bà D đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Nguyễn Thị D đã nộp theo biên lai số AA/2017/0002916 ngày 20/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà D số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Vũ Thị Kim T2 đã nộp theo biên lai số AA/2017/0002945 ngày 20/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- CCTHADS huyện Đ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Thuận