

Bản án số: 133A/2018/DS-PT

Ngày: 16-10-2018

V/v: Kiện đòi nhà, tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

**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:* Bà Lê Thị Thanh Huyền

Bà Lưu Thị Thu Hường.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thê – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:* Ông Nguyễn Trọng
Vượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2018/TLPT-DS ngày 05/02/2018
về việc “*Kiện đòi nhà ở, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu*” giữa:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị G, sinh năm 1943, địa chỉ: Số 31 Đường H,
phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Duy T, sinh năm 1974, địa chỉ: Số
31 Đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1941, địa chỉ: Số 86/1 Đường X, thành phố B,
tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị D1 (có mặt) - cùng địa
chỉ: Số 88 Đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Hồ Duy T, sinh năm 1974; (có mặt).

3. Ông Hồ Duy T1; (vắng mặt).

4. Ông Hồ Duy T2; (vắng mặt).

5. Bà Hồ Thị Thùy T3; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 31 Đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc D2; (có mặt).

7. Ông Phan Hữu D3; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 86/1 Đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

8. Bà Phan Thị H1, địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Y Trú Kmăn- địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ T4: Bà Trương Thị G, ông Hồ Duy T1, ông Hồ Duy T2, ông Hồ Duy T và bà Hồ Thị Thùy T3.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ T4, ông Hồ Duy T trình bày:**

Trước đây, ông Hồ T4 và ông Phan L có quan hệ anh em kết nghĩa nên ông Phan L có cho gia đình ông Hồ T4 ở nhờ tại căn nhà số 88 Đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 86 Đường X, thành phố B). Ngày 02/11/1989, ông Phan L làm thủ tục bán nhà cho vợ chồng ông Hồ T4 và bà Trương Thị G căn nhà này, tại thời điểm đó căn nhà có đặc điểm là nhà ván lợp tôn, diện tích 87m², toạc lạc trên diện tích đất 106m². Hợp đồng mua bán nhà được lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương và Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk chấp thuận ngày 02/3/1990.

Năm 1991, ông L chết, bà D và các con không có chỗ ở và do chỗ anh em kết nghĩa nên ông T4 cho mẹ con bà D vào ở nhờ tại căn gác gỗ có diện tích 17,35m² phía sau nhà 86 Đường X, thành phố B (nay là 86/1 Đường X). Khi cho ở nhờ hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Năm 1994, do ông T4 có nhu cầu xây dựng lại và mở rộng nhà nên yêu cầu bà D trả lại căn gác gỗ, nhưng bà D không trả nên ông T4 làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường N đề nghị giải quyết. Tháng 3/2005 ông Hồ T4 tiếp tục gửi đơn ra Ủy ban nhân dân phường N yêu cầu giải quyết buộc bà D phải trả lại căn gác gỗ nhưng bà D không trả. Do đó ông T4 khởi kiện bà D trả lại căn nhà gác gỗ mang số 86/1 Đường X, thành phố B cho ông và sẽ hỗ trợ di dời.

Hiện nay căn nhà tại số 86 Đường X, thành phố B sau bản án số 54/2012/DSPT ngày 12/4/2012 của TAND tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật, gia đình tôi đã làm giấy chứng nhận mang tên mẹ tôi là bà Trương Thị G, sau đó mẹ tôi đã chuyển nhượng cho ông H và bà D1, giấy tờ nhà đất đứng tên bà D1 và ông H đã làm nhà kiên cố ở từ năm 2013 cho đến nay.

Nay, bà D khởi kiện phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 86 Đường X, thành phố B ngày 02/11/1989 vô hiệu tôi không đồng ý.

*** Theo đơn kiện phản tố và quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn bà Lê Thị D trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ T4 thì bà Lê Thị D có ý kiến như sau: Nhà số 86 Đường X (Số cũ 88 Đường X), thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vợ chồng tôi (Lê Thị D, Phan L) cho gia đình ông Hồ T4, bà Trương Thị G ở nhờ từ trước năm 1970. Vì ông Hồ T4 là em kết nghĩa của ông L chồng tôi. Cuối năm 1986 ông Hồ T4 có ý định mua căn nhà số 86 Đường X và xin vợ chồng tôi được trả góp tiền. Ông L chồng tôi đồng ý để ông T4 trả góp tiền mua nhà vì lúc đó chồng tôi đã già lại hay bị bệnh để lấy tiền lo thuốc men, ông Hồ T4 cũng thường xuyên đến thăm viếng. Năm 1988, một ngày tôi đi chợ vắng nhà, ông T4 mang rượu qua cho chồng tôi uống say lừa lấy hồ sơ sở hữu căn nhà số 86 Đường X mà ông ấy định mua. Khi chồng tôi hết say, chồng tôi nói lại cho tôi biết và hai vợ chồng tôi sang đòi nhiều lần nhưng ông T4 không trả. Cuối năm 1989, ông L chồng tôi có làm đơn lên ủy ban nhân dân phường N yêu cầu nếu ông T4 có sang tên đổi chủ, làm hợp đồng mua bán căn nhà số 86 Đường X thì phải có chữ kí của vợ chồng tôi và hộ khẩu của gia đình tôi. Tháng 01 năm 1991 thì ông L chết và giấy tờ nhà, đất của hai căn nhà số 88 và 90 Đường X cũ đều bị mất cắp, sổ hộ khẩu của gia đình tôi đưa ông Đặng Văn Đông đi khai tử cho chồng tôi cũng bị ông Hồ T4 lấy không trả. Gia đình tôi đi trình báo trên Ủy ban nhân dân phường, công an phường N và được xác nhận đã mất vào ngày 28/01/1991. Tôi có thông báo việc mất giấy tờ đất cho Sở nhà đất nhưng họ không có phản hồi lại. Từ đó đến nay, cứ nghĩ là đã báo mất rồi nên gia đình tôi yên tâm không làm lại giấy tờ đất.

Năm 1983, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 là con riêng của tôi với chồng trước do không có nhà ở nên ông L có làm căn gác gỗ diện tích khoảng 17m² phía sau nhà 86 Đường X cho bà D2 ở. Bà D2 ở đó từ năm 1983 cho đến nay. Năm 1994 căn nhà 88 Đường X (90 Đường X cũ) bị cưỡng chế thi hành án trong một vụ án khác, tôi dọn về ở chung với bà D2 trong căn gác gỗ phía sau nhà 86 Đường X (88 Đường X cũ) nay là 86/1 Đường X.

Việc ông T4 yêu cầu tôi phải trả lại đất tại 86/1 Đường X thì tôi không đồng ý. Vì năm 1994 ông T4 có làm đơn lên phường yêu cầu tôi trả đất ở 86/1 Đường X

thì tại biên bản làm việc ở phường, ông T4 xác nhận nhà và đất tại 86/1 Đường X là của tôi và khi nào muốn bán thì phải bán cho em nuôi là ông Hồ T4. Ngoài ra hợp đồng mua bán nhà ngày 02/11/1989 giữa chồng tôi và ông Hồ T4 là vô hiệu vì: Hợp đồng mua bán này không có chữ kí của tôi, sổ chứng minh nhân dân của ông L bị sai, chữ kí của ông chủ tịch phường Trần Bá T5 trong hợp đồng mua bán là giả (Việc này được bà T vợ ông T5, ông T6 thư kí của ông T5 và ông Ánh là địa chính tại phường xác nhận chữ kí của ông T5 trong hợp đồng mua bán nhà không phải là chữ kí của ông T5). Do đó, căn nhà và đất tại 86 Đường X (88 Đường X cũ) vẫn thuộc sở hữu của ông L chồng tôi. Do vậy tôi làm đơn kiện phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 86 Đường X, thành phố B, ký ngày 02/11/1989 giữa ông Phan L với ông Hồ T4, bà Trương Thị G là vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu đòi lại nhà 86/1 Đường X (hiện tôi đang ở) của bà Trương Thị G là không có căn cứ do đó đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Trương Thị G.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D2 và ông Phan Hữu D3 trình bày:**

Căn nhà số 86 Đường X (Số cũ 88 Đường X), thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bố mẹ tôi (bà Lê Thị D, ông Phan L) cho gia đình ông Hồ T4, bà Trương Thị G ở nhờ từ trước năm 1970. Vì ông Hồ T4 là em kết nghĩa của ông L. Năm 1988 ông T4 mang rượu qua cho bố tôi uống say lừa lấy hồ sơ sở hữu căn nhà số 86 Đường X mà ông ấy định mua. Sau đó bố mẹ tôi đòi nhiều lần nhưng ông T4 không trả. Cuối năm 1989, bố tôi làm đơn lên ủy ban nhân dân phường N yêu cầu nếu ông T4 có sang tên đổi chủ, làm hợp đồng mua bán căn nhà số 86 Đường X thì phải có chữ kí của mẹ tôi. Tháng 01 năm 1991 thì bố tôi chết và giấy tờ nhà, đất của hai căn nhà số 88 và 90 Đường X cũ đều bị mất cắp, sổ hộ khẩu của gia đình tôi đưa ông Đặng Văn Đông đi khai tử cho bố tôi cũng bị ông Hồ T4 lấy không trả. Gia đình tôi đi trình báo trên Ủy ban phường, công an phường N và được xác nhận đã mất vào ngày 28/01/1991. Mẹ tôi có thông báo việc mất giấy tờ đất cho Sở nhà đất nhưng họ không có phản hồi lại. Từ đó đến nay, cứ nghĩ là đã báo mất rồi nên gia đình tôi yên tâm không làm lại giấy tờ đất.

Năm 1983, tôi là con riêng của bà D với chồng trước do không có nhà ở nên ông L có làm căn gác gỗ diện tích khoảng 17m² phía sau nhà 86 Đường X cho tôi ở. Tôi ở đó từ năm 1983 cho đến nay.

Việc ông T4 yêu cầu mẹ tôi phải trả lại đất tại 86/1 Đường X thì tôi không đồng ý. Vì năm 1994 ông T4 có làm đơn lên phường yêu cầu tôi trả đất ở 86/1 Đường X thì tại biên bản làm việc ở phường, ông T4 xác nhận nhà và đất tại 86/1 Đường X là của bố mẹ tôi và khi nào muốn bán thì phải bán cho em nuôi là ông Hồ

T4. Ngoài ra tôi cho rằng hợp đồng mua bán nhà ngày 02/11/1989 giữa bố tôi và ông Hồ T4 là vô hiệu vì: Hợp đồng mua bán này không có chữ kí của mẹ tôi, Do đó căn nhà và đất tại 86 Đường X (số cũ 88 Đường X) vẫn là thuộc sở hữu của bố mẹ tôi.

Nguyên vọng của tôi đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của mẹ tôi là bà Lê Thị D, tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/11/1989 giữa ông L và ông T4, bà G là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất tại 86/1 Đường X, thành phố B là tài sản của tôi, đất của bố mẹ tôi cho tôi (giấy tờ đã bị mất).

Về đất tại 86 Đường X, thành phố B hiện nay bà Trương Thị G đã bán cho ông Nguyễn Văn H, hiện nay giấy tờ đất đang mang tên ông H và bà D1 đã xây nhà kiên cố ở từ năm 2013 cho đến nay.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D1 trình bày:**

Ngày 10/4/2013 vợ chồng tôi có mua của bà Trương Thị G diện tích đất 63,4m² thửa đất số 87, tờ bản đồ số 7, tại 86 Đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền 400.000.000 đồng hợp đồng được văn phòng công chứng Đại An chứng nhận, thực tế tôi phải trả cho bà Trương Thị G số tiền 3,2 tỷ đồng bao gồm cả nhà và đất (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Ngày 24/4/2013 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố B chứng nhận cho vợ chồng tôi sử dụng, quá trình sử dụng tôi thấy căn nhà cấp 4 đã cũ không còn giá trị sử dụng nên tôi đã phá bỏ đi để xây lại 4 tầng, và một tầng hầm và sử dụng từ thời gian đó cho đến nay. Hiện nay giấy tờ mua bán gốc tôi đang quản lý sử dụng, không thể chấp cho tổ chức cá nhân nào vay vốn cả, tôi xác định việc mua bán là ngay tình, đúng pháp luật, nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho tôi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2017/DSST ngày 06/12/2017, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 15 luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137; 599; 600; 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của bà Trương Thị G về yêu cầu bà Lê Thị D trả lại căn nhà và đất mang số 86/1 Đường X, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của bà Lê Thị D.

Buộc bà Trương Thị G bồi thường cho bà Lê Thị D số tiền 1.400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí định giá: Bà Trương Thị G phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá. Hoàn trả cho bà Lê Thị D số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được của bà Trương Thị G.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị G và bà Lê Thị D.

Hoàn trả cho bà Trương Thị G số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Hồ Duy T đã nộp theo biên lai số AA/2010/0008407 ngày 12/12/2011 Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

Hoàn trả số tiền 1.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Lê Thị D đã nộp theo biên lai số AA/2014/00035677 ngày 21/01/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/12/2017, bị đơn Bà Lê Thị D có đơn kháng cáo một phần bản án số 123/2017/DS-ST ngày 06/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận nội dung nội dung phản tố của bị đơn là có căn cứ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp, nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 123/2017/DS-ST ngày 06/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Căn nhà số 86 Đường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (số cũ là 88 Đường X) là tài sản chung của ông Phan L và bà Lê Thị H2, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Tuyên và bà Võ Thị Gái năm 1955. Năm 1957, bà H2 chết nên $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản trên là thuộc di sản thừa kế của hiệp. Phần còn lại là tài sản của ông Phan L.

Năm 1980, ông Phan L kết hôn với bà D và hai vợ chồng ông bà cùng làm ăn, sinh sống tại căn nhà trên. Năm 1983, ông L bà D làm căn gác gỗ phía sau nhà 86 Đường X, thành phố B (hiện mang số 86/1 Đường X, thành phố B), diện tích đất 17,35 m² và cho chị Nguyễn Thị Ngọc D2 (con riêng của bà D) ở. Năm 1991, ông L chết bà D về ở cùng chị Duyên tại căn gác gỗ này. Ngày 02/11/1989, ông Phan L đã làm thủ tục mua bán căn nhà trên cho vợ chồng ông là ông Hồ T4 và bà Trương Thị G. Năm 1991, ông Phan L chết, các con ông Phan L và bà D không có chỗ ở nên đã cho bà D ở nhờ căn gác gỗ tại số 86 Đường X, thành phố B, nhưng ông T4 không có tài liệu chứng minh việc cho bà D ở nhờ.

Năm 1994, ông Hồ T4 có gửi đơn lên phường để yêu cầu bà D phải trả lại căn nhà và đất trên nhưng không được giải quyết. Tháng 3/2005, ông tiếp tục làm đơn gửi UBND phường N yêu cầu giải quyết nhưng bà D vẫn không trả. Sau đó ông đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố đề đòi lại căn nhà gỗ nêu trên. Quá trình giải quyết tại Tòa án, bà Lê Thị D có yêu cầu phản tố, đề nghị tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa ông Phan L và ông Hồ T4.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D1 với bà Trương Thị G, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Sau khi nguyên đơn ông Hồ T4 khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã nhiều lần giải quyết. Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 54/2012/DSPT ngày 12/4/2012 của Tòa án

nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật, phần căn nhà, đất tại số 86 Đường X, được bà G và các đồng thừa kế đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 15/3/2013, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 588300 ngày 05/4/2013 cho bà Trương Thị G.

Ngày 10/4/2013, bà G lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho ông H, bà D1, việc chuyển nhượng tài sản được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và ông H, bà D1 là người mua hoàn toàn ngay tình. Đến ngày 02/4/2015, thì Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 54/2012/DSPT ngày 12/4/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Ngày 30/10/2015, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, tuyên hủy bản án số 54/2012/DSPT ngày 12/4/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và bản án số 217/2011/DSST ngày 27/12/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ về lại cho Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột để xét xử sơ thẩm lại. Như vậy, tính đến thời điểm có quyết định kháng nghị, thì việc chuyển nhượng tài sản là căn nhà, đất tại số 86 Đường X giữa bà G với ông H, bà D1 đã hoàn thành, ông H, bà D1 cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà D về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với vợ chồng ông H, bà D1 là có căn cứ.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Thị D về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp cho vợ chồng ông H, bà D1 và yêu cầu buộc vợ chồng ông H, bà D1 trả lại nhà và đất như hiện trạng trước đây, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã phân tích ở mục [3], việc chuyển nhượng giữa bà Trương Thị G với ông H, bà D1 là hoàn toàn hợp pháp, ông H, bà D1 là người mua ngay tình, mặt khác sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bà G, thì ông H, bà D1 đã dỡ bỏ căn nhà cũ và xây lại căn nhà 04 tầng và ở ổn định cho tới nay. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà D.

[5] Xét nội dung kháng cáo của bà D về yêu cầu buộc bà G phải trả tiền thuê nhà từ năm 1970 đến năm 2013, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch dân sự giữa ông Hồ T4 và ông Phan L từ năm 1989 đã bị tuyên bố vô hiệu. Hậu quả của việc vô hiệu đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi, công sức quản lý tài sản và buộc bà G bồi thường cho bà D số tiền 1.400.000.000 đồng. Mặt khác, xét yêu cầu này quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà D không yêu cầu, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà D.

Ngoài ra, sau khi xét xử sơ thẩm thì phía nguyên đơn bà G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ai kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập đến các nội dung khác mà bản án sơ thẩm đã tuyên để giải quyết.

[6] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137; 599; 600; 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 123/2017/DS-ST ngày 06/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Bác đơn khởi kiện của bà Trương Thị G về yêu cầu bà Lê Thị D trả lại căn nhà và đất mang số 86/1 Đường X, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của bà Lê Thị D.

- Buộc bà Trương Thị G bồi thường cho bà Lê Thị D số tiền 1.400.000.000 đồng. (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí định giá: Bà Trương Thị G phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá. Hoàn trả cho bà Lê Thị D số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được của bà Trương Thị G.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị G và bà Lê Thị D. Hoàn trả cho bà Trương Thị G số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Hồ Duy T đã nộp theo biên lai số AA/2010/0008407 ngày 12/12/2011 Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả số tiền 1.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Lê Thị D đã nộp theo biên lai số AA/2014/00035677 ngày 21/01/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị D được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng mà bà đã nộp (bà D2 nộp thay) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2017/0003147 ngày 26/01/2018.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh