

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Tuấn L - Công ty Luật TNHH hai thành viên H, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: 91 đường Y, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: chị Bùi Thị Yến P; địa chỉ: tổ 7-8-9 đường T, xã D, huyện D1, Khánh Hòa; vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Khánh N - Phó trưởng phòng và ông Huỳnh Nhật Tr - Nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N (theo văn bản ủy quyền số 182/UBND-TNMT ngày 08/01/2021 của Chủ tịch UBND thành phố N); vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP Quân đội. Địa chỉ trụ sở Chi nhánh Khánh Hòa: 09 đường L, phường L1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Thanh C1 - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa; ông Cao Văn T1 - Giám đốc Phòng giao dịch N; ông Nguyễn Đức Tr1 - Chuyên viên quan hệ khách hàng; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Mai Hồng Nh, sinh năm 1989; địa chỉ: 29/36 đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2017, đơn trình bày ngày 29/12/2017, bản tự khai, các biên bản đối chất và trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn: bà Mai Thị Ngọc C trình bày:

Bà C mua căn nhà số 29/36 đường số 8 P, N của ông Nguyễn Xuân N1 và bà Nguyễn Thị L2 có lập giấy viết tay ngày 06/10/1998. Năm 2008 bà vay tiền của ông Huỳnh Thái K 130.000.000đ với lãi suất cao và bà giao giấy tờ nhà và các biên lai thuế nhà đất cho ông K. Năm 2009, bà C mượn tiền của em gái là bà Mai Thị Kim O 130.000.000đ để trả cho ông K lấy lại giấy tờ nhà. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, bà C giao giấy tờ mua bán nhà của ông Nguyễn Xuân N1 và bà Nguyễn Thị L2 bản gốc cùng 8 biên lai thuế có lập văn bản và bà O cất giữ. Bà C sinh sống trong căn nhà từ lúc mua đến nay, tiếp nộp thuế nhà đất từ 2009 đến 2011, sau do hộ nghèo được miễn thuế từ năm 2012. Con gái bà C là Nguyễn Thị Mai Hồng Nh chuyển tiền cho Mai Thị Kim O và chị Bùi Thị Yến P để trả nợ dần giúp bà từ năm 2010 đến 2014 thì bà O không nhận nữa. Gần

đây, bà C đến UBND phường để hỏi thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết bà Mai Thị Kim O đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn nhà bà C đang ở đứng tên vợ chồng bà Mai Thị Kim O, ông Bùi Xuân Ch và bà O, ông Ch đã lập thủ tục chuyển quyền cho con gái là Bùi Thị Yến P. Bà không ký giấy bán nhà cho vợ chồng bà O, ông Ch nên bà C yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 có tên giữa Mai Thị Ngọc C với vợ chồng bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch vô hiệu vì không phải chữ ký của bà C trên đó và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O số CA 192578, vào sổ cấp GCN: CH 04087/22378, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 206186 vào sổ số CH04264/22378 ngày 26/4/2016 do UBND thành phố N cấp cho bà Bùi Thị Yến P.

Bị đơn Bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch trình bày tại bản tự khai ngày 19/6/2018, Đơn yêu cầu phản tố ngày 13/01/2021, biên bản đối chất và hòa giải, nội dung như sau:

Năm 2009, bà Mai Thị Ngọc C gọi điện thoại cho chúng tôi nói về việc bà C vay nợ của vợ chồng ông Huỳnh Thái K và bà Nguyễn Thị L2 số tiền 100.000.000 đồng, bà C ký giấy bán nhà cho bà L2 với số tiền 120.000.000 đồng với điều kiện trong vòng 03 tháng nếu bà C không trả tiền thì giấy mua bán nhà có hiệu lực, bà C phải giao nhà cho ông K, bà L2. Sau đó quá thời hạn 03 tháng bà C không có tiền trả nên bà L2 thuê xã hội đen uy hiếp buộc bà C giao nhà. Bà C nói chúng tôi nếu mua giá cao hơn thì bà C sẽ bán nhưng với điều kiện cho mẹ con bà C ở lại nhà đất trên khi nào chúng tôi có nhu cầu thì thông báo cho bà C sẽ dọn đi. Vì tình cảm chị em lúc bấy giờ còn thân thiết, vợ chồng chúng tôi đồng ý mua căn nhà của bà C với giá 130.000.000 đồng.

Ngày 04/3/2009, chúng tôi đưa tiền cho bà C để bà C giải quyết việc nhà cửa với ông K, bà L2. Lúc này có sự chứng kiến của bà Mai Thị Hồng L3, chúng tôi đã giao đủ số tiền 130.000.000 đồng cho bà C. Bà C nói sẽ lấy giấy tờ từ bà L2 rồi làm giấy tờ bán lại căn nhà cho chúng tôi. Vì chỗ tình cảm chị em nên, vợ chồng chúng tôi tin tưởng giao tiền mà không yêu cầu viết giấy nhận tiền.

Ngày 09/3/2009, bà Mai Thị Kim O xuống N để ký giấy tờ mua bán nhà số 29/36 đường T, phường P, N của chị ruột là Mai Thị Ngọc C có bà Mai Thị Hồng L3 làm chứng. Theo hợp đồng mua bán nhà ở (toàn bộ ngôi nhà) ngày 09/3/2009 với giá 130.000.000đ, bà C đã nhận tiền và giao giấy tờ nhà mua của ông Nguyễn Xuân N1 và bà Nguyễn Thị L2 giấy viết tay ngày 06/10/1998. Ở thời điểm đó, toàn bộ nhà đất của bà C bán cho chúng tôi nằm trong diện qui hoạch, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chỉ ký tay,

không có công chứng, chứng thực. Đồng thời, lúc bấy giờ, bà C một mình nuôi hai con nhỏ nên chúng tôi cho bà C ở tạm trong căn nhà này để có điều kiện nuôi con ăn học.

Năm 2012, vợ chồng bà O tiến hành đo vẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C là người chỉ dẫn đơn vị đo vẽ toàn bộ nhà đất. Đến năm 2014, sau khi có điều kiện bà O, ông Ch tiến hành đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Bà O, ông Ch nhờ Công ty TNHH TM & DV Nguyễn Giang thay mặt thực hiện các thủ tục và được UBND thành phố N lập thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho con gái là Bùi Thị Yến P vào năm 2016. Bà C mua căn nhà khác nhưng có ý chiếm lại căn nhà đã bán nên bà O, ông Ch không đồng ý theo các yêu cầu của nguyên đơn. Bà O, ông Ch khai không có việc mượn tiền mà chỉ có việc mua bán nhà và bà O, ông Ch đang giữ bản gốc Giấy bán nhà ngày 06/10/1998, các biên lai nộp thuế nhà đất do bà C nộp từ năm 2002 đến năm 2008, các tờ cam kết giữa bà C với bà L2, Giấy bán nhà giữa bà C, bà Nhi với bà L2.

Tại thời điểm bà O, ông Ch đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền dụng đất, hồ sơ được niêm yết công khai và lấy ý kiến đại diện tổ dân phố nên ông Phạm Hồng Quảng tổ trưởng dân phố nói bà C đang nợ tiền Ngân hàng chính sách xã hội nên yêu cầu bà O, ông Ch viết giấy cam kết cho bà C ở lại nhà này và trả nợ. Nếu bà C phải trả nhà mà chưa trả hết nợ thì bà O phải trả nợ thay cho bà C; Giấy cam kết lập ngày 19/10/2015 được ông Quảng xác nhận.

Năm 2016, bà O, ông Ch tặng toàn bộ nhà đất nói trên cho con gái là bà Bùi Thị Yến P. Nay bà O, ông Ch đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/3/2009 giữa bên bán Mai Ngọc C, bên mua Bùi Xuân Ch, Mai Thị Kim O có bà Mai Thị Hồng L3 làm chứng có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Bùi Thị Yến P trình bày tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2017, các bản tự khai, nội dung như sau:

Khoảng năm 2008, bố mẹ bà P là ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O mua nhà số 29/36 đường số 8, phường P, N của chị ruột là Mai Thị Ngọc C chỉ bằng giấy tay vì nhà đất chưa có giấy tờ sử dụng đất và sở hữu nhà (diện quy hoạch). Vì hoàn cảnh bà C khó khăn nên ông Ch và bà O cho bà C ở tạm khi cần thì lấy lại. Năm 2015, ông Ch và bà O được Nhà nước cho hợp thức hóa nhà đất nói trên và sau đó ông Ch và bà O chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nói trên cho bà P. Bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 206186 vào sổ số CH04264/22378 ngày 26/4/2016 diện tích đất 54,6m². Trong thời gian ông Ch và bà O hợp thức hóa giấy tờ nhà đất đã yêu cầu bà C trả nhà và kéo dài đến

nay. Con bà C đã mua được nhà ở gần bên nhưng bà C không dọn đi. Bà P yêu cầu bà C trả cho bà P căn nhà 29/36 đường T, phường P, thành phố Ng. Bà P có thể chấp căn nhà nói trên để vay Ngân hàng TMCP Quân đội số tiền 400.000.000 đồng nhưng nay đã thanh toán xong và đã giải chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ngân hàng Quân đội Chi nhánh Khánh Hòa (viết tắt là MB) do ông Phùng Thanh C trình bày tại bản tự khai ngày 27/8/2018 như sau:* Ngân hàng Quân đội cho chị Bùi Thị Yến P vay 400.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 25987.16.801.2610013.TD ngày 10/5/2016 thời hạn 60 tháng và vay 110.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 695973.17.801.2610013.TD ngày 01/11/2017 thời hạn vay 84 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, MB nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với được lập thành hợp đồng có công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 206186 vào sổ số CH04264/22378 ngày 26/4/2016 do UBND thành phố N chứng nhận cho bà Bùi Thị Yến P. Do đó, việc thế chấp và nhận thế chấp đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông Ch, bà O và chị P.

Tại biên bản tiếp cận, công khai chữ cứ ngày 29/8/2018, ông Nguyễn Đức Tr1 và Cao Văn T1 đại diện cho Ngân hàng trình bày: Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì Ngân hàng đề nghị bà P bổ sung tài sản khác để đảm bảo khoản vay hoặc tất toán toàn bộ dư nợ vay.

- *Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày tại Văn bản số 5840/UBND-TNMT ngày 21/8/2018 của UBND thành phố N như sau:* Nguyên nhà đất số 29/36 đường T, phường P thuộc thửa 44, tờ bản đồ 50, thành phố N do bà Mai Thị Ngọc C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N1 và bà Nguyễn Thị L2 theo giấy mua bán ghi ngày 16/7/1998 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) diện tích đất 55 m² trên đất có căn nhà diện tích khoảng 40m².

Năm 2007, bà Mai Thị Ngọc C chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O theo giấy ghi ngày 09/3/2007. Không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Năm 2015, ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim Oanh đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với nhà đất nói trên. Hồ sơ đăng ký được Ủy ban nhân dân phường P niêm yết công khai, không bị khiếu nại, tranh chấp. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận số CH 04087/22378 đối với

nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thi Kim Oanh. Sau khi được cấp giấy chứng nhận số CH 04087/22378 đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thi Kim Oanh đã tặng cho bà P theo hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng nhận ngày 16/4/2016 và đã được UBND thành phố cấp đổi cấp giấy chứng nhận số CH 04264/22378 ngày 26/4/2016 đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N đứng tên bà Bùi Thị Yên P.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận số CH 04087/22378 đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thi Kim Oanh và cấp đổi cấp giấy chứng nhận số CH 04264/22378 ngày 26/4/2016 đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N cho bà Bùi Thị Yên P là đúng trình tự thủ tục quy định. UBND thành phố N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Nguyễn Thị Mai Hồng Nh trình bày tại các bản tự khai:* Năm 2009, chị Nh nghe mẹ là bà Mai Thị Ngọc C nói rằng bà Mai Thị Kim O cho bà C mượn số tiền 130.000.000đ để trả cho ông Huỳnh Thái K không tính lãi, khi nào trả cũng được nhưng phải cho chị Nh biết để sau này chị Nh trả. Trong thời gian chị vừa học, vừa làm và mượn tiền của bạn bè gởi trả vào tài khoản cho bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yên P số tài khoản 5223205000482 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Eknốp, Đắk Lắk nhiều lần. Vào khoảng năm 2013-2014, bà O không liên lạc với chị Nh nữa và vì cuộc sống mưu sinh nghèo khó chị không trả nữa. Năm 2016, bà Mai Thị Hồng L3 là di ruột đến nhà nói với hai mẹ con rằng bà L3 sắp đi Mỹ và mẹ con chị Nh phải có 250.000.000đ mới nói chuyện với bà O, ông Ch. Tháng 7/2017 sau khi đi làm ở Singapore về, chị điện thoại trao đổi với bà O về số tiền đã mượn và giải quyết cái nhà thì bà O đòi 600.000.000đ. Chị Nh xin trả trước 400.000.000đ còn 200.000.000đ sẽ trả dần nhưng bà O không đồng ý. Số tiền 60 triệu đồng mà bà Nhi gởi trả vào tài khoản cho bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yên P, bà Nhi đề nghị căn trừ vào số tiền mà bà C phải trả cho bà O, ông Ch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Áp dụng các Điều 34, 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 136, 137, 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; không chấp nhận phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 (1 tờ, 1 trang) giữa bà Mai Thị Ngọc C với bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch là vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA192578, số vào sổ cấp GCN CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O đổi nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD206186, vào sổ cấp GCN số CH04264/22378 ngày 26/4/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Bùi Thị Yến P đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch về yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở (toàn bộ ngôi nhà) giữa bà Mai Thị Ngọc C với ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O ngày 09/3/2009 có hiệu lực pháp luật.

5. Bác yêu cầu đòi nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N của chị Bùi Thị Yến P đối với bà Mai Thị Ngọc C.

6. Buộc bà Mai Thị Ngọc C phải trả cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch số tiền 485.044.751 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi một đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Mai Hồng Nh về việc cản trừ số tiền 60.192.500 đồng mà chị Nh đã chuyển trả vào tài khoản của bà Mai Thị Kim O vào số tiền mà bà Châu phải thanh toán cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch. Bà Mai Thị Ngọc C còn phải thanh toán cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch số tiền 424.852251 đồng.

7. Tách việc giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa bà Bùi Thị Yến P và Ngân hàng TMCP Quân đội bằng vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, về án phí và thông báo về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 24/8/2022, Nguyên đơn – bà Mai Thị Ngọc C kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì: Bà không bán nhà cho bà O và ông Ch; số tiền 130.000.000 đồng là tiền Bà mượn của bà O và đã trả được 60.000.000 đồng, còn 70.000.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm buộc bà phải trả 485.192.500 đồng là quá lớn, bà chỉ chấp nhận trả cho bà O 70.000.000 đồng;

Ngày 20/8/2022, Bị đơn - bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Bùi Thị Yên P kháng cáo và yêu cầu cụ thể như sau: Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 11/2022/DS - ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Ngọc C; chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông, Bà về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/3/2009 và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Yên P về việc yêu cầu bà C trả lại nhà cho bà P;

Ngày 16/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định số 18/KN-DS-VC2 kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS - ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án vì: Vi phạm tố tụng, không triệu tập bà Mai Thị Hồng L3 là nhân chứng để làm rõ có việc bán nhà hay không bán nhà giữa bà C với bà O và ông Ch; việc giải quyết vụ án không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Nguyên đơn, Bị đơn, Người liên quan không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Kiểm sát viên không rút quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại; các nội dung kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn, Người liên quan sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghe: Nội dung kháng cáo, kháng nghị; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo, kháng nghị và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Quyết định kháng nghị số 18/KN-DS-VC2 ngày 16/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thì thấy:

[1.1]. Đối với nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát cho rằng: Bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng, không triệu tập bà Mai Thị Hồng L3 là nhân chứng để làm rõ có việc bán nhà hay không bán nhà giữa bà C với bà O và ông Ch. Thấy rằng: Bản án sơ thẩm không triệu tập bà L3, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, vì Quyết định kháng nghị cho rằng không có việc mua bán nhà giữa bà C với bà O, bà C (Người bán nhà) cũng không yêu cầu triệu tập bà L3; bà O và ông Ch (Người mua nhà) yêu cầu triệu tập bà L3 vì bà O và ông Ch khẳng định có việc mua bán nhà, bà L3 là người làm chứng. Bản án sơ thẩm xác định có việc mua bán nhà giữa các bên; mặt khác, đây là phiên tòa phúc thẩm lần 2, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đủ căn cứ để giải quyết vụ án nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này không có căn cứ để chấp nhận.

[1.2]. Bản án sơ thẩm xác định nhà đất số 29/36 đường T (số cũ là đường số 8), phường P, thành phố N thuộc thửa 44, tờ bản đồ 50, thành phố N do bà Mai Thị Ngọc C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N1 và bà Nguyễn Thị L2 theo giấy mua bán ghi ngày 06/10/1998 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) diện tích đất 55 m² trên đất có căn nhà diện tích khoảng 40m² thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị Ngọc C là có căn cứ, phù hợp với việc thừa nhận của các đương sự.

[1.3]. Theo Kết luận giám định số 593/GĐTP/2018 ngày 29/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Khánh Hòa thì: Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 giữa bà Mai Thị Ngọc C, ông Bùi Xuân Ch và Mai Thị Kim O chữ ký, chữ viết họ tên “Mai Thị Ngọc C” dưới mục “Bên mua” trên tài liệu A1 (Giấy mua bán giữa ông Nguyễn Xuân N1, bà Nguyễn Thị L2 là bên bán và bà Mai Thị Ngọc C là bên mua), đề ngày 16 tháng 7 năm 1998; giá mua bán do hai bên thỏa thuận là 5 chỉ vàng 96 so với chữ ký mang tên “Mai Thị Ngọc C”, chữ viết họ tên “Mai Thị Ngọc C” trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký viết ra.

Chữ ký, chữ viết họ tên “Mai Thị Ngọc C” dưới mục “Bên bán” trên tài liệu “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 09/3/2007; giá mua bán 130.000.000 đồng ký hiệu A2 so với chữ ký mang tên Mai Thị Ngọc C trên tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký viết ra. Bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch dùng “*Giấy mua bán nhà đất*” đề ngày 09/3/2007 để làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng, UBND thành phố N, các cơ quan chức năng cũng căn cứ vào “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 09/3/2007 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O là không có có sở pháp lý. Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất, ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O đã lập hợp đồng tặng cho chị Bùi Thị Yến P toàn bộ căn nhà và

đất theo Hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng nhận ngày 16/4/2016 cũng không đúng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị Ngọc C, tuyên bố “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 09/3/2007 và Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng nhận ngày 16/4/2016 bị vô hiệu, đồng thời hủy các Giấy CNQSD đất số CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 và Giấy chứng nhận cấp đổi lại số CH 04264/22378 ngày 26/4/2016 của UBND thành phố N cấp cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim Oanh và chị Bùi Thị Yến P đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Bùi Xuân Ch, bà Mai Thị Kim O và chị Bùi Thị Yến P về các nội dung trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét việc tranh chấp mua, bán nhà giữa Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì không có việc mua bán nhà mà chỉ có việc mượn tiền; Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn và phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực pháp luật. Người có quyền nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Nguyên đơn phải trả tài sản là nhà đất số 29/36 đường T (số cũ là đường số 8), phường P, thành phố N; Kháng nghị của Viện kiểm sát với nội dung không có quan hệ mua bán nhà giữa các bên thì thấy:

[2.1]. Bản án sơ thẩm nhận định: “Năm 2008, bà Mai Thị Ngọc C vay tiền của bà Nguyễn Thị Xuân L2 và có Giấy bán nhà cho bà L2 để làm cam kết trong trường hợp không trả được tiền. Theo bà C khai đến hạn không có tiền trả cho bà L2 nên bà có mượn của bà O số tiền 130.000.000 đồng để trả nợ cho bà L2. Bà O và ông Ch cho rằng vì bà C không trả được nợ nên phải bán nhà cho bà L2, nhưng vì là chỗ chị em nên bà O đồng ý mua lại nhà của bà C với giá cao hơn và hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà gồm 3 trang, 3 tờ, trong đó trang 3 có chữ ký của bên A là Mai Thị Ngọc C và bên B là Mai Thị Kim O và Bùi Xuân Ch; người làm chứng Mai Thị Hồng L3, bà C thừa nhận chữ ký của mình tại trang 3 của hợp đồng này”; “Xét về hợp đồng ngày 09/3/2009 do bà O đang giữ và xuất trình thì các trang 1 và 2 không có chữ ký của bà C, tuy nhiên nội dung của các trang là phù hợp thể hiện có việc mua bán nhà và trang cuối có nội dung cam đoan về tình trạng nhà và giấy tờ kèm theo, bà C đã đưa cho bà O giấy mua bán nhà giữa bà C và vợ chồng ông Nguyễn Xuân N1 và bà Nguyễn Thị L2 ngày 06/10/1998 và các Biên lai thuế nhà đất. Như vậy có căn cứ xác định có việc thỏa thuận mua bán nhà như bị đơn đã trình bày. Tuy nhiên ở thời điểm các bên giao dịch mua bán, bà C chưa được cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng mua bán không được công chứng, chứng thực theo qui định, bên mua chưa được giao nhà; Do vậy không có cơ sở để chấp nhận phản tố của các bị đơn về công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày

09/3/2009 có hiệu lực pháp luật”. Nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Bản án sơ thẩm cũng đã giải quyết hậu quả của Hợp đồng ngày 09/3/2009 khi bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự để buộc bà Mai Thị Ngọc C phải thanh toán cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Ngọc Oanh số tiền 485.044.751 đồng và được trừ số tiền 60.192.500 đồng mà chị Nh đã chuyển trả vào tài khoản của bà Mai Thị Kim O vào số tiền mà bà C phải thanh toán, là có căn cứ, phù hợp với lời khai của chị Nh (con gái bà C) cũng thừa nhận: “Tháng 7/2017 sau khi đi làm ở Singapore về, chị điện thoại trao đổi với bà O về số tiền đã mượn và giải quyết cái nhà thì bà đòi 600.000.000đ. Chị Nh xin trả trước 400.000.000đ còn 200.000.000đ sẽ trả dần nhưng bà O không đồng ý. Số tiền 60 triệu đồng mà bà Nhi gửi trả vào tài khoản cho bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yến P, chị Nh đề nghị cần trừ vào số tiền mà bà C phải trả cho bà O, ông Ch”.

[2.2]. Như vậy, kháng cáo của bà C cho rằng không có việc mua bán nhà và chỉ chấp nhận trả cho bà O và ông Ch số tiền còn nợ 70.000.000đồng; kháng cáo của bà O và ông Ch yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/3/2009; kháng cáo của chị Bùi Thị Yến P yêu cầu bà C trả lại nhà cho chị P và kháng nghị của Viện kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng đều không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS –ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn; không chấp nhận phản tố của Bị đơn và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà C, bà O, ông Ch, chị P kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị nhưng không có chứng cứ nào khác làm thay đổi Quyết định của bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS –ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[4]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Mai Thị Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc Oanh và ông Bùi Xuân Ch, chị Bùi Thị Yến P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của: Nguyên đơn – bà Mai Thị Ngọc C; Bị đơn - ông Bùi Xuân Ch, bà Mai Thị Ngọc O; Người liên quan - chị Bùi Thị Yến P. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 18/KN-DS-VC2 ngày 16/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS –ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Áp dụng các Điều 136, 137, 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn; không chấp nhận phản tố của Bị đơn và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Tuyên bố Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 (1 tờ, 1 trang) giữa bà Mai Thị Ngọc C với bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch là vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA192578, số vào sổ cấp GCN CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O đổi nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD206186, vào sổ cấp GCN số CH04264/22378 ngày 26/4/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Bùi Thị Yến P đổi với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch về yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở (toàn bộ ngôi nhà) giữa bà Mai Thị Ngọc C với ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Kim O ngày 09/3/2009 có hiệu lực pháp luật.

5. Bác yêu cầu đòi nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N của chị Bùi Thị Yến P đổi với bà Mai Thị Ngọc C.

6. Buộc bà Mai Thị Ngọc C phải trả cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch số tiền 485.044.751 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi một đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Mai Hồng Nh về việc cản trở số tiền 60.192.500 đồng mà chị Nh đã chuyển trả vào tài khoản của bà Mai Thị Kim O vào số tiền mà bà Châu phải thanh toán cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch. Bà Mai Thị Ngọc C còn phải thanh toán cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân Ch số tiền 424.852251 đồng.

7. Tách việc giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa bà Bùi Thị Yến P và Ngân hàng TMCP Quân đội bằng vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

8. Án phí phúc thẩm:

- Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Mai Thị Ngọc C, ông Bùi Xuân Ch và bà Mai Thị Ngọc O, chị Bùi Thị Yến P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0009972, 0009973 và 0009974 cùng ngày 13/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

9. Án phí sơ thẩm; Quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo Quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS –ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến