

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 146/2018/DS-PT

Ngày: 01 - 11 - 2018

V/v Kiện yêu cầu hủy 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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk

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

Ngày 01 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2018/TLPT-DS ngày 16/08/2018 về việc: “*Kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 02/07/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2018/QĐ-PT ngày 09/10/2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Võ Thị Kim H1 - Có mặt.

Địa chỉ: Số 113/38/5 Giải P, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Tạm trú tại: Số 09 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Không ủy quyền cho ông Đặng Anh T nữa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Võ Thị Kim H1:
Luật sư Hồ Ngọc H – Văn phòng Luật sư Hồ Ngọc H – Đoàn Luật sư tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

Địa chỉ: Số 110 Trần Khánh D, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu H – Có mặt và ông Phan Ngọc T – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 113/38 Giải P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nay trú tại: Số 46 Vạn X, phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Tô Thị Kim N – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 113/38/5 Giải P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị Kim N: Ông Phan Ngọc N
“theo văn bản ủy quyền ngày 14/04/2017” - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 02 Nguyễn Văn B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Ông Võ Văn Q – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 65/31 Nguyễn B, thành phố V, tỉnh Vũng Tàu.

*** Người làm chứng:**

1/ Bà Nguyễn Thị Thu N1 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Liên gia 6, tổ dân phố 5, phường Tân Thành, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Ông Đặng Văn H – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 75 tổ liên gia 4, tổ dân phố 6, phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Bà Nguyễn Thị X – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 114 tổ liên gia 6, tổ dân phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4/ Ông Nguyễn Viết N – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 114 tổ liên gia 6, tổ dân phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Võ Thị Kim H1 cũng như người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Anh T trình bày:*

Năm 2010 bà Võ Thị Kim H1 và bà Tô Thị Kim N có chung sống với nhau như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật (vì pháp luật không công nhận kết hôn giữa những người đồng giới).

Năm 2014 bà Nguyễn Thị Thu H có vay của bà H1 số tiền 100.000.000 đồng, bà H1 cho chị gái của bà H là bà Nguyễn Thị Thu N vay 40.000.000 đồng và cho em trai của bà H là ông Nguyễn Viết N vay 60.000.000 đồng. Sau đó, do không có tiền trả nợ nên bà H có nói với bà H1 toàn bộ số nợ của bà N và ông N thì bà H chịu trách nhiệm trả nợ tổng số tiền là 200.000.000 đồng, bà H1 đồng ý để cho bà H trả hết khoản nợ nêu trên.

Do vợ chồng ông T, bà H không có tiền trả nợ cho bà H1 nên ngày 15/8/2015 bà H, ông T bán căn nhà và đất tại địa chỉ số 113/38/5 Giải P, thành

phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà H1 để cầm trả nợ với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, kèm theo đó là hợp đồng thế chấp tài sản đều đứng tên là bà Tô Thị Kim N.

Sau thời gian đó, do bà H, ông T vẫn không trả được nợ cho bà H1 nên bà Hà, ông T thỏa thuận bán luôn căn nhà và đất tại địa chỉ số 113/38/5 Giải P, thành phố B cho bà H1 với số tiền 240.000.000 đồng. Hai bên tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/10/2015, thực tế hợp đồng này thay thế cho hợp đồng ngày 15/8/2015, trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 240.000.000 đồng (hợp đồng này bà H1 ký là người làm chứng) nhưng các bên không thu hồi hủy bỏ, khi chuyển nhượng các bên chỉ viết tay với nhau có bà X, ông H làm chứng. Trong hợp đồng chuyển nhượng bà H1 cho bà N đứng tên, đồng thời bà H1 và vợ chồng bà H, ông T thống nhất cầm trả số nợ 200.000.000 đồng mà bà H, ông T đã vay, số tiền còn lại 40.000.000 đồng, bà H1 đã trả cho bà H 30.000.000 đồng (khi trả không ghi giấy tờ gì), số tiền còn lại 10.000.000 đồng khi nào có bìa đỏ thì sẽ trả.

Về giấy vay mượn tiền giữa bà H1 và bà H số tiền 100.000.000 đồng, với bà N1 số tiền 40.000.000 đồng, với ông N số tiền 60.000.000 đồng, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã hủy bỏ nên không có để giao nộp cho Tòa án.

Về việc thỏa thuận bà H, ông T trả nợ thay cho bà N1 và ông N các bên chỉ nói miệng với nhau, không lập biên bản thỏa thuận, vì lúc đó ông T và bà H đồng ý chuyển nhượng đất để cầm trả nợ.

Đến năm 2016 bà H1 và bà N mâu thuẫn, vì bà N có tình cảm yêu đương với người khác. Bà N đuổi bà H1 ra khỏi căn nhà số 113/38/5 Giải P, thành phố B và không cho bà H1 sống chung nữa.

Ngày 09/01/2017 bà H1 và bà N có điện thoại nói chuyện với nhau về căn nhà thì bà H1 đã thu âm, in nội dung cuộc nói chuyện và giao nộp cho Tòa án ngày 08/8/2017.

Về đơn đề nghị của bà N ngày 01/9/2017 bà N cho rằng tiền mua nhà là của bà N, khi mua nhà không đủ tiền bà H1 có cho bà N hai lần tổng cộng là 60.000.000 đồng là không đúng.

Nay tình cảm không còn, bà N đã chiếm đoạt căn nhà và đất là tài sản của bà H1 nên bà H1 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và vợ chồng ông T, bà H ký ngày 15/8/2015 và ký ngày 20/10/2015. Bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng Bị đơn ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Tại bản tự khai ngày 24/4/2017 (Bl số 20) của bà Nguyễn Thị Thu H và biên bản hòa giải ngày 14/7/2017 (Bl số 27), ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Thông qua bà Võ Thị Kim H1 thì có quen biết bà Tô Thị Kim N, vào ngày 15/8/2015 bà H, ông T có vay của bà Tô Thị Kim N và bà Võ Thị Kim H1 số tiền 200.000.000 đồng, với lãi suất 01%/tháng. Khi vay tiền của bà N có bà H1 đi cùng. Do đó, bà H, ông T không biết số tiền 200.000.000 đồng này là tiền của bà H1 hay bà N, nhưng khi làm hợp đồng thế chấp thì chỉ có tên vợ chồng ông T, bà H và bà N.

Tại biên bản đối chất ngày 09/8/2017 (Bl số 41) bà H trình bày: Bà H có mượn của bà H1 số tiền là 100.000.000 đồng, cho em trai là Nguyễn Viết N mượn số tiền 60.000.000 đồng và cho chị gái là Nguyễn Thị Thu N1 mượn 40.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà H và bà H1 thống nhất số tiền của anh N, chị N1 đã vay của bà H1 là bà H chịu trách nhiệm trả cho bà H1 tổng số nợ là 200.000.000 đồng, tuy nhiên không có các chứng cứ này để giao nộp cho Tòa án.

Ngày 15/8/2015 ông T, bà H có lập hợp đồng thế chấp tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ số 113/38/5 Giải P, thành phố B để tín chấp cho khoản nợ vay 200.000.000 đồng, chỉ ghi tên bà N trong hợp đồng thế chấp tài sản. Thời điểm đó có cả bà H1 ở đó và đồng ý ghi tên bà N trong hợp đồng thế chấp, bà H1 lúc đó không phản đối.

Ngày 20/10/2015 do không có tiền trả nợ cho bà H1 nên ông T, bà H và bà H1, bà N thống nhất chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ số 113/38/5 Giải P, thành phố B với số tiền là 240.000.000 đồng, khi viết giấy tờ chuyển nhượng thì đứng tên bà Tô Thị Kim N, H1 cũng có mặt tại đó và bà H1 là người soạn thảo hợp đồng đưa cho ông T, bà H và bà N ký tên, bà H1 đồng ý. Sau khi ký kết hợp đồng xong thì bà H1 có đưa cho tôi số tiền 30.000.000 đồng (khi giao tiền không ký nhận) số tiền còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào có bìa đỏ thì giao hết. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 14/7/2017 thì ông T, bà H lại khai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N có giao cho họ 30.000.000 đồng. Nhận tiền xong ông T, bà H giao nhà và đất cho bà N, bà H1 sử dụng cho đến nay. Hiện nay căn nhà này do bà N đang quản lý.

Nay bà H1 khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và bà N thì có ý kiến như sau:

Về hợp đồng mua bán đất khi ký kết với bà N là có sự đồng ý của bà H1 (bà H1 là người soạn thảo văn bản), giữa bà H1 và bà N thống nhất như thế nào thì ông T, bà H hoàn toàn không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H khẳng định bà không rõ số tiền 200.000.000 đồng mà vợ chồng bà đã mượn là của bà H1 hay của bà N, vì tại thời điểm đó bà N và bà H1 chung sống với nhau và thường xuyên đi với nhau, kể cả khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cả hai người đều có mặt.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Kim N trình bày (Bl số 61):*

Bà N và bà Võ Thị Kim H1 mặc dù là phụ nữ nhưng sống với nhau như vợ chồng và hiện nay căn nhà tại địa chỉ số 113/38/5 G, tổ dân phố 5, phường T, Tp. Buôn Ma Thuột mua của ông T, bà H do bà N đang quản lý, sử dụng.

Ngày 15 /8/2015 ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H, trú tại số 113/38/5 G, phường T, Tp. Buôn Ma Thuột có vay của bà N số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất là 01%/tháng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông T, bà H thế chấp cho bà N căn nhà tọa lạc trên lô đất diện tích 70m² (3,5m x 20m) tại địa chỉ số 113/38/5 G, tổ dân phố 5, phường T, Tp. B. Việc vay mượn, thế chấp được lập thành văn bản và có chữ ký xác nhận của các bên.

Do vợ chồng ông T, bà H không có tiền trả nợ nên ngày 20/10/2015 ông T, bà H lập hợp đồng bán nhà và đất nói trên cho bà Tô Thị Kim N với giá 240.000.000 đồng. Bà N đã trả thêm cho bà H, ông T 30.000.000 đồng. Còn lại 10.000.000 đồng các bên cam kết khi nào bà H, ông T làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N, bà N sẽ trả số tiền 10.000.000 đồng này.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chữ ký của các bên với sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị X (là mẹ của bà H) và ông Đặng Văn H.

Vì vậy, việc bà Võ Thị Kim H1 khởi kiện vợ chồng ông T, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì hợp đồng này được xác lập giữa ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H với bà Tô Thị Kim N và hoàn toàn không liên quan gì đến bà Võ Thị Kim H1.

Còn việc bà H1 khai rằng, số tiền vay cũng như số tiền trả tiền mua nhà đất của bà H và ông T là của bà H1 thì bà N không đồng ý. Bà N công nhận, khi mua nhà do không đủ tiền, bà Võ Thị Kim H1 có cho bà N 02 lần, lần thứ nhất 30 triệu đồng, lần thứ hai 30 triệu đồng. Đây là số tiền mà bà H1 cho bà N và hoàn toàn không vay mượn hay mua chung tài sản gì, nên bà N không có nghĩa vụ trả lại cho bà H1. Ngoài ra, bà N không thừa nhận nội dung ghi âm mà bà H1 cung cấp cho Tòa án vì nó được viết lại theo ý chí bà H1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị Kim N là ông Phan Ngọc N trình bày:

Do quen biết nhau, ngày 15/8/2015 ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H, trú tại số 113/38/5 Giải Phóng, phường Tân Thành, Tp. Buôn Ma Thuột có vay của bà Tô Thị Kim N số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất là 01%/tháng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông T, bà H thế chấp cho bà N căn nhà tọa lạc trên lô đất diện tích 70m² (3,5m x 20m) tại địa chỉ số 113/38/5 G, tổ dân phố 5, phường T, Tp. B. Lô đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Xuân M và bà Nguyễn Thị X là bố mẹ bà Nguyễn Thị Thu H cho bà H. Việc vay mượn, thế chấp được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của các bên và có sự chứng kiến của ông Đặng Văn H.

Do vợ chồng ông T, bà H không có tiền trả nợ nên ngày 20/10/2015 ông T, bà H lập hợp đồng bán nhà và đất nói trên cho bà Tô Thị Kim N với giá 240.000.000 đồng. Bà N đã trả thêm cho bà H, ông T 30.000.000 đồng. Còn lại 10.000.000 đồng các bên cam kết khi nào bà H, ông T làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N, bà N sẽ trả số tiền 10.000.000 đồng này. Thuế và các chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng bà H, ông T chịu. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chữ ký của các bên với sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị X (là mẹ của bà H) và ông Đặng Văn H.

Về hai hợp đồng ghi ngày 15/8/2015 và hợp đồng ghi ngày 20/10/2015 là do:

Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 15/8/2015 các bên chuyển nhượng xong thì vợ chồng bà H, ông T thay đổi ý kiến xin chuyển qua hợp đồng thế chấp ngày 15/8/2015 thời hạn 02 tháng nếu không trả được thì lập hợp đồng chuyển nhượng, sau đó vợ chồng bà H và ông T không trả nợ nên các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2015.

Vì vậy, việc bà Võ Thị Kim H1 khởi kiện vợ chồng ông T, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì hợp đồng này được xác lập giữa ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H với bà Tô Thị Kim N và hoàn toàn không liên quan gì đến bà Võ Thị Kim H1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Q trình bày:*

Tôi là bố của Võ Thị Kim H1, năm 2010 thì cô N và H1 có tình cảm với nhau, chúng tôi tạo điều kiện để họ chung sống với nhau tại địa chỉ số 65/37 N, thành phố V (căn nhà này tôi cho cháu Huệ), 03 năm sau thì cháu H1 có bán căn nhà trên với số tiền 1.200.000.000 đồng để theo cô N lên Đắk Lắk chung sống và lập nghiệp. Trong quá trình làm ăn tại Đắk Lắk, cháu H1 cho vợ chồng bà H và ông T vay tiền, do không trả nợ được nên bà H và ông T bán nhà cho cháu H1. Cô N cho rằng căn nhà tại địa chỉ số 113/38/5 G, phường T, thành phố B là của cô N

mua là không đúng, tôi khẳng định căn nhà trên nguồn tiền mua là do tôi cho cháu H1 căn nhà ở V bán lấy tiền cho bà H, ông T mượn, sau đó cần trừ nợ. Do vậy, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng những người làm chứng trình bày như sau:*

- Bà Nguyễn Thị X trình bày (Bl số 30): Năm 1986 vợ chồng tôi được tỉnh đội Đắk Lắk cấp cho 500m² đất tại phường T, thành phố B. Ngày 03/7/2015 vợ chồng tôi có cho con tôi là Nguyễn Thị Thu H và Phan Ngọc T diện tích đất khoảng 70m² để làm nhà ở. Do con gái tôi không có nhu cầu sử dụng nên ngày 20/10/2015 có làm hợp đồng bán cho bà Tô Thị Kim N số tiền 240.000.000 đồng, tôi có ký vào hợp đồng này vì đất chưa có bìa đỏ nên vẫn đứng tên vợ chồng tôi. Về hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/8/2015 tôi có ký vào, tuy nhiên tôi chỉ biết ký do chị H đưa cho tôi, việc chị H bán đất cho bà N hay bà H1 tôi không biết, theo như giấy tờ thể hiện là mượn tiền của cô N sau đó không trả được nên bán đất cho cô N để trả nợ.

- Ông Đặng Văn H trình bày (Bl số 31): Ngày 15/8/2015 tôi có ký làm chứng trong hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà N và vợ chồng ông T, bà H. Theo như hợp đồng thế chấp thì vợ chồng ông T, bà H vay của bà N số tiền 200.000.000 đồng và thế chấp nhà đất có diện tích đất 70m² tại số 113/38/5 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 20/10/2015 vợ chồng ông T, bà H có chuyển nhượng cho bà N căn nhà và đất trên với số tiền là 230.000.000 đồng, tôi có ký làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng, theo hợp đồng thì vợ chồng ông T, bà H bán cho bà N không phải bà H, còn thực tế bán cho ai thì tôi không biết.

- Ông Nguyễn Viết N trình bày: Thời gian khoảng 03 năm trước (tôi không nhớ chính xác), tôi có vay của chị H1 số tiền 60.000.000 đồng, số tiền này tôi đã trả cho bà H1, thông qua việc chị H nhận nợ thay và bán đất cho chị H1 để cần trừ nợ, do đó tôi không có liên quan đến vụ kiện và từ chối tham gia tố tụng.

Đối với bà Nguyễn Thị Thu N1, Tòa án có triệu tập để làm việc nhưng không có mặt và Tòa án đã niêm yết thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật cho bà N1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST, ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, Điều 121, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết số

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 Võ Thị Kim H1 về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Tô Thị Kim N ký ngày 15/8/2015 và ngày 20/10/2015.

2. Về án phí: Bà Võ Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/00041831 ngày 28/3/2017.

Về chi phí định giá bà Võ Thị Kim H1 phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá, được khấu trừ số tiền đã nộp để chi phí định giá ngày 05/10/2017.

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

Ngày 16/07/2018, nguyên đơn bà Võ Thị Kim H1 có đơn kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà H1 và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, phía bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đơn khởi kiện của bà Võ Thị Kim H1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Võ Thị Kim H1 là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị Kim N và vợ chồng ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu H ký ngày 15/8/2015 và ký ngày 20/10/2015, vì số tiền mua căn nhà số 113/38/5 G, phường T, thành phố B là số tiền của bà H1.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm:**

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Kim H1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị Kim H1 - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 xác định căn nhà số 113/38/5 G, phường T, thành phố B là tài sản chung của bà H1 và bà N nên cấp sơ thẩm xác định bà H1 có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về việc phân chia tài sản chung là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung đơn: Xét đơn kháng cáo của bà Võ Thị Kim H1 thì thấy:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2015 và ngày 20/10/2015 (kể cả hợp đồng thế chấp tài sản ghi ngày 15/8/2015) giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Phan Ngọc T với bà Tô Thị Kim N đối với đất và căn nhà tại địa chỉ số 113/38/5 G, phường T, thành phố B được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Nguồn gốc đất là do bố, mẹ bà H là ông Nguyễn Xuân M, bà Nguyễn Thị X cho vợ chồng bà H, ông T và được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B xác nhận đất do địa phương quản lý, quy hoạch làm đất ở (Bl số 89a). Quá trình giải quyết vụ án ông M, bà X thừa nhận cho vợ chồng bà H, ông T quyền sử dụng đất này (Bl số 30, 48). Mặc dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và điều kiện chuyển nhượng nhưng phù hợp với ý chí của các bên, đồng thời giữa vợ chồng ông T, bà H với bà N không có tranh chấp và thực tế bà Tô Thị Kim N đã quản lý, sử dụng căn nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Thứ hai, Bà Võ Thị Kim H1 cho rằng nguồn gốc về số tiền để bà Tô Thị Kim N mua căn nhà và đất tại địa chỉ số 113/38/5 G, phường T, thành phố B của vợ chồng bà H, ông T nêu trên là số tiền của bà H1 do trước đây vợ chồng bà H, ông T mượn tiền của bà 200.000.000 đồng, do không có tiền trả nợ nên vợ chồng bà H, ông T thỏa thuận bán căn nhà và đất nêu trên cho bà H1 với giá 240.000.000 đồng để khấu trừ khoản nợ 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 40.000.000 đồng thì khi viết hợp đồng chuyển nhượng bà H1 có giao cho vợ chồng bà H, ông T số tiền là 30.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng sẽ giao khi vợ chồng bà H, ông T làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đứng tên bà Võ Thị Kim H1. Bà N thì khai rằng do ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thu H có vay của bà N số tiền 200.000.000 đồng nên bán căn nhà để trừ nợ cho bà N, khi mua nhà bà H1 có cho bà N 60.000.000 đồng là do tại thời điểm đó bà H1 và bà N sống chung với nhau như vợ chồng. Đối với vợ chồng ông T, bà H là người bán đất và căn nhà cho bà N thì lại khai mâu thuẫn với nhau, lúc thì khai do trước đây có vay tiền của bà N 200.000.000 đồng, lúc thì khai vay tiền của bà H1 200.000.000 đồng nhưng tất cả các bên không cung cấp được giấy vay mượn tiền nên Hội đồng xét xử không có cơ sở

để chứng minh số tiền 200.000.000 đồng trước đây mà vợ chồng ông T, bà H mượn là tiền của bà N hay bà H.

Thứ ba, Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2015 và ngày 20/10/2015 (kể cả hợp đồng thế chấp tài sản ghi ngày 15/8/2015) giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Phan Ngọc T (gọi tắt là bên A) với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Tô Thị Kim N (gọi tắt là bên B) thì thấy toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại địa chỉ số 113/38/5 G, phường T, thành phố B thì được xác lập chỉ có bên A và bên B và có chữ ký của các nhân chứng bà Nguyễn Thị X, ông Đặng Văn H, còn bà Võ Thị Kim H1 cũng được ký tên với tư cách là nhân chứng. Việc bà H1 cho rằng thực tế của hợp đồng này được ký kết giữa vợ chồng bà H, ông T với bà Võ Thị Kim H1 vì bà H1 là người trả tiền cho vợ chồng ông T, bà H, còn bà N là người đứng tên thay cho bà H1 nhưng không có chứng cứ chứng minh và căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì thấy bên nhận chuyển nhượng là bà Tô Thị Kim N, đồng thời giữa bà H1 và bà N cũng không có văn bản thỏa thuận nào khác. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 để hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà H1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà N và bà H1 đều thừa nhận, hai bà có chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2010 đến năm 2016, khi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà H1 cũng có mặt. Bà N thừa nhận khi thanh toán tiền cho vợ chồng ông T, bà H (Bl số 61, Đơn đề nghị từ chối tham gia tố tụng) do không đủ tiền nên bà H1 cho bà N 60.000.000 đồng. Như vậy, đất và căn nhà tại địa chỉ số 113/38/5 G, phường T, thành phố B được bà N mua tại thời điểm giữa bà N và bà H1 đang chung sống với nhau như vợ chồng nên có phần công sức đóng góp của bà H1 vào tài sản nêu trên. Do đó, cấp sơ thẩm đã nhận định bà H1 có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về việc phân chia tài sản chung theo phần khi bà H1 có yêu cầu là phù hợp.

Mặt khác, tại Đơn xin cung cấp băng ghi âm (Bl số 57, 58 kèm đĩa CD) có thể hiện nội dung là bà N thừa nhận về nguồn tiền mua đất và nhà là do bà H1 mua cho bà N, nhưng không được bà N thừa nhận (Bl số 61, Đơn đề nghị từ chối tham gia tố tụng) và vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm cho đối chất làm rõ hoặc giám định nhận biết có phải giọng nói trong đĩa ghi âm là của bà N hay không, vì bà N đã từ chối tham gia tố tụng. Do đó, về nội dung này cần tiếp tục

làm rõ nếu sau này bà H1 có khởi kiện về việc phân chia tài sản chung theo phần tại Tòa án.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa có nhận định như Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị Kim H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Kim H1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST, ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

[2] Bác đơn khởi kiện của bà Võ Thị Kim H1 về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Phan Ngọc T với bà Tô Thị Kim N ký ngày 15/8/2015 và ngày 20/10/2015.

[3] Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Võ Thị Kim H1 đã nộp theo biên lai thu số 0007723 ngày 25/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, bà H1 đã nộp xong.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr