

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số 100/2017/DS-PT
Ngày 07/9/2017

V/v kiện đòi tài sản
và yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

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

**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: Bà Lâm Thị Hiền.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tùng.

Bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Trong các ngày 22/8, 23/8 và ngày 07/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp “*Kiện đòi tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2017/QĐPT-DS ngày 18/7/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Từ Xuân H.

Địa chỉ: Đường Đ, thành phố M, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trọng Y.

Địa chỉ: Đường N, phường P, thành phố M, tỉnh Đắc Lắc - Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thanh T1.

Địa chỉ: Đường D, phường C, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Ngọc O.

Địa chỉ: Đường B, thành phố M, tỉnh Đắc Lắc – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Thanh T.

Địa chỉ: Đường U, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

2. Ông Vũ Hoàng T3 và bà Trần Thị L.

Địa chỉ: Đường G, phường J, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3. Văn phòng Công chứng A;

Địa chỉ: Đường V, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q.

Địa chỉ: Đường F, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Đặng Thị Thu Y.

Địa chỉ: Xã O, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Do nhu cầu cần đất để sử dụng nên vào ngày 29 tháng 7 năm 2015, ông Từ Xuân H cùng vợ là bà Đỗ Thị Thanh T đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tô Tấn T2 và bà Đặng Thị Thu Y, trú tại: đường R, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk 02 thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa thứ nhất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677720, do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/7/2011, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích 290,9m².

- Thửa thứ hai: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224552, do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/11/2013, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 12m². Địa chỉ 02 thửa đất trên tại phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Với giá mà hai bên thỏa thuận là: 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*). Để giảm tiền thuế chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên hai bên thống nhất chỉ ghi giá trị chuyển nhượng trong Hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*). Trong quá trình thực hiện việc giao dịch để mua 02 lô đất nói trên của vợ chồng ông T2, bà Y thì vợ chồng ông H và bà T đều là người trực tiếp việc giao dịch, thỏa thuận giá cả và là người trực tiếp đặt cọc và trực tiếp giao, thanh toán tiền bạc đầy đủ cho vợ chồng ông T2, bà Y. Nhưng do ông H hiện đang là Cán bộ công nhân viên chức Nhà nước, nên ông H sợ ảnh hưởng đến việc phải kê khai tài sản riêng của hai vợ chồng. Nên ông H, bà T đã thỏa thuận (bằng miệng) với bà Đỗ Thị Thanh T1 (vì bà T1 là chị gái của bà T) và nhờ bà T1 đứng tên hộ cho vợ chồng ông H, bà T đối với 02 lô đất trên, khi nào vợ chồng ông H cần thì bà T1 có trách nhiệm sang tên lại 02 lô đất này cho vợ chồng ông H quản lý và sử dụng. Do có sự thống nhất như trên nên ngày 29/7/2015 vợ chồng ông H, bà T đã yêu cầu vợ chồng ông T2, bà Y đến Văn phòng Công chứng P để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 đứng tên hộ. Đến ngày 19/8/2015 thì bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất. Nhưng sau khi đứng tên trong GCNQSDĐ của vợ chồng ông H thì đến ngày 10/3/2016 bà T1 đã tự ý đến Văn phòng Công chứng A, thành phố M để ký Hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ 02 lô đất nêu trên cho bà Trần Thị L, sinh năm 1972 và ông Vũ Hoàng T3, sinh năm 1964, trú tại: đường G, phường J, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk. Với giá 8.900.000.000 đồng (*Tám tỷ chín trăm triệu đồng*) mà bà T1 không hỏi ý kiến của ông H, khi nhận tiền cũng không trả tiền cho ông H, bà T. Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nay ông H làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và bà Trần Thị L, ông Vũ Hoàng T3 vô hiệu. Đồng thời buộc bà Đỗ Thị Thanh T1 phải có trách nhiệm và có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông H, bà T 02 lô đất trên theo quy định của pháp luật.

*** Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Đặng Ngọc O trình bày:**

Ngày 29/7/2015 bà Đỗ Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tô Tấn T2 và bà Đặng Thị Thu Y, trú tại: đường R, thành phố M 02 thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677720, do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/7/2011, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích 290,9m².

- Thửa thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224552, do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/11/2013, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 12m². Địa chỉ 02 thửa đất trên tại phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Với giá mà hai bên thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*). Để giảm tiền thuế chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên hai bên thống nhất chỉ ghi giá trị chuyển nhượng trong Hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*). Việc chuyển nhượng được Công chứng tại Văn phòng công chứng P. Do bà T1 làm việc và sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên khi giao dịch mua bán nhà căn nhà trên bà T1 có nhờ vợ chồng em gái là bà Đỗ Thị Thanh T, ông Từ Xuân H đứng ra giúp bà T1 thực hiện việc giao dịch mua bán với ông T, bà Y. Sau đó việc mua bán đã hoàn tất và bà T1 có giao tài sản trên cho bà T quản lý, sử dụng đồng thời tìm ai có nhu cầu mua thì bán lại kiếm tiền lời chênh lệch. Toàn bộ số tiền mua bán trên là của bà T1; ông H và bà T không có đóng góp gì. Đến ngày 10/3/2016 bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản nói trên cho vợ chồng ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L. Việc mua bán trên đã được xác nhận của Văn phòng Công chứng A, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*), trên thực tế là 8.900.000.000 đồng (*Tám tỷ chín trăm triệu đồng*). Việc mua bán trên đã hoàn tất, ông T3, bà L đã giao đủ tiền và bà T1 đã giao hai GCNQSDĐ. Hiện nay, việc chuyển nhượng trên hai bên đang nộp hồ

sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố M. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và bà Trần Thị L, ông Vũ Hoàng T3 vô hiệu. Đồng thời buộc bà Đỗ Thị Thanh T1 phải có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông H 02 lô đất trên theo như quy định của pháp luật thì bà T1 không đồng ý. Bởi lẽ, về yêu cầu đòi tài sản, tài sản tại đường R là tài sản hợp pháp của bà Đỗ Thị Thanh T1 đã được nhà nước cấp GCNQSDD đứng tên một mình bà T1. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông T2, bà Y là của bà T1, vợ chồng ông H không có đóng góp gì. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp giữa bà T1 và vợ chồng ông T3, bà L, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, ông T3, bà L đã giao đủ tiền và bà T1 đã giao GCNQSDD. Hai bên đang làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố M.

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

- Bà Đỗ Thị Thanh T trình bày:

Tôi xác định căn nhà và đất tại đường R, thành phố M là của bà Đỗ Thị Thanh T1 là chị ruột của tôi, ngày 29/7/2015 tôi có giới thiệu chị tôi Đỗ Thị Thanh T1 mua căn nhà và đất của bà Đặng Thị Thu Y và ông Tô Tấn T2 gồm hai thửa đất: Quyền sử dụng đất số BP 224552, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 12m² do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 28/11/2013 và quyền sử dụng đất số BG 677720, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích 290,9m² do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/7/2011, tại phường I, thành phố M đều mang tên hộ bà Đặng Thị Thu Y. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố M xác nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Thanh T1 ngày 03/8/2015 và ngày 19/8/2015. Do bà T1 ở xa, mọi giao dịch tôi là người giúp bà T1 trả tiền cho bà Y thông qua chuyển khoản tại Ngân hàng K chi nhánh Đắk Lắk số tiền chuyển 3 lần; lần 1 ngày 01/6/2015 chuyển tiền cho bà Y số tiền 2.600.000.000 đồng (*Hai tỷ sáu trăm triệu đồng*), lần 2 ngày 02/6/2015 chuyển tiền cho bà Y số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), lần 3 chuyển cho bà Phạm Thu H (con của bà Y chuyển theo yêu cầu của bà Y) số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Về việc bà Y khai ngoài số tiền tôi chuyển khoản cho bà Y còn đưa tiền mặt cho bà Y là 400.000.000 đồng tôi không nhớ, sẽ xem xét lại. Khi trả tiền giúp cho bà T1 giữa tôi và bà T1 không làm văn bản gì, nguồn tiền trả cho bà Y là của bà T1 đưa cho tôi trả cho bà Y, khi giao nhận tiền với bà T1 thì chúng tôi không có lập biên bản gì vì chị em nên tin tưởng nhau, lý do mà bà T1 không chuyển tiền trực tiếp với bà Y là do tôi ở trên thành phố M, mọi giao dịch tôi biết nên bà T1 không chuyển tiền cho bà Y mà tôi là người trả tiền cho bà Y để mua căn nhà và đất nêu trên. Khi mua bán xong với bà Y thì tôi là người quản lý căn nhà trên để kinh doanh cà phê. Ngày 10/3/2016

bà T1 làm thủ tục bán nhà cho anh T3 và giao nhà cho anh T3 quản lý sử dụng cho đến nay, khi anh T3 đến mua nhà và đất thì có biết tôi đang kinh doanh cà phê. Tôi xác định căn nhà trên không phải là tài sản chung của tôi và ông H mà tài sản của bà T1, việc ông H khởi kiện đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L trình bày:

Vào ngày 10/3/2016 tôi và vợ là bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Thanh T1 hai thửa đất có quyền sử dụng đất số BP 224552, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15, diện tích 12m² do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 28/11/2013 và quyền sử dụng đất số BG 677720, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích 290,9m² do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/7/2011, tại phường I, thành phố M đều mang tên bà Đỗ Thị Thanh T1. Sau khi mua hai bên đã ký hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng A chứng nhận. Về giá chuyển nhượng: Trên thực tế vợ chồng tôi và bà T1 mua bán 02 lô đất trên với số tiền 8.900.000.000 đồng (*Tám tỷ chín trăm triệu đồng*). Toàn bộ số tiền trên vợ chồng tôi đã chuyển đủ cho bà T1 qua ngân hàng và một phần đặt cọc được chuyển qua tay và bà T1 cũng đã giao 02 GCNQSDĐ trên cho vợ chồng tôi. Tuy nhiên, khi qua công chứng thì chúng tôi thống nhất giá chuyển nhượng 02 lô đất trên là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*). Hiện nay chúng tôi đã nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố M. Khi mua bán căn nhà này thì bà T là người quản lý (mở quán bán cà phê), bà T1 thì ở thành phố Hồ Chí Minh, chúng tôi mua bán giao dịch qua điện thoại rồi bà T1 về ký giấy chuyển nhượng. Nay ông Từ Xuân H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và vợ chồng tôi vô hiệu. Đồng thời yêu cầu bà T1 trả lại 02 lô đất cho vợ chồng ông H thì vợ chồng tôi không đồng ý bởi vì việc chuyển nhượng trên chúng tôi đã thỏa thuận xong, hồ sơ chuyển nhượng đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố M và đúng theo quy định của pháp luật. Bản thân tôi xác định mua bán hợp pháp, ông H khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có cơ sở, vợ chồng tôi không khởi kiện phản tố, hay kiện độc lập trong vụ án này.

- Bà Đặng Thanh Q trình bày:

Ngày 10/3/2016, văn phòng Công chứng A (viết tắt là VPCC A) có nhận được yêu cầu công chứng của bà Đỗ Thị Thanh T1 và bà Trần Thị L, ông Vũ Hoàng T3 về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất và 01 căn nhà tại phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk với thông tin như sau:

1. Thửa đất và căn nhà thứ nhất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677720 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/7/2011, thay đổi nội dung chủ sử dụng

ngày 19/8/2015. Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích: 290,9 m², hình thức sử dụng: Riêng: 290,9 m²; chung: Không, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng : Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở; địa chỉ tại phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk; diện tích xây dựng: 91,6 m²; kết cấu nhà: Trụ gạch, tường gạch; cấp, hạng: IV; số tầng: 01 + gác gỗ.

2. Thửa đất thứ hai: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224552 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 28/11/2013, thay đổi nội dung chủ sử dụng ngày 03/8/2015. Thửa đất số: 69, tờ bản đồ số: 15, địa chỉ thửa đất: Phường I, diện tích: 12 m², hình thức sử dụng: Riêng: 12 m²; chung: Không, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng : Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận được yêu cầu, VPCC A đề nghị các bên xuất trình giấy tờ liên quan và hai bên đã xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Đỗ Thị Thanh T1, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Trần Thị L, ông Vũ Hoàng T3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677720 đứng tên bà Đỗ Thị Thanh T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224552 đứng tên bà Đỗ Thị Thanh T1. Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trước và khi thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng VPCC A không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với 02 tài sản nói trên cũng như không hề biết vấn đề nội bộ giữa ông Từ Xuân H, bà Đỗ Thị Thanh T với bà Đỗ Thị Thanh T1. Vì vậy, VPCC A đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị L, ông Vũ Hoàng T3 đối với hai thửa đất và 01 căn nhà tại phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk có thông tin nêu trên với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*) theo yêu cầu của các bên. Với những căn cứ trên, việc VPCC A đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2108, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2016 giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị L, ông Vũ Hoàng T3 là đúng với quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của ông Từ Xuân H: VPCC A không đồng ý yêu cầu khởi kiện vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2108, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2016 của VPCC A công chứng là đúng với quy định của pháp luật. Còn vấn đề nội bộ giữa ông

Từ Xuân H và bà Đỗ Thị Thanh T1, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, VPCC A không liên quan đến vấn đề này.

*** Người làm chứng bà Đặng Thị Thu Y trình bày:**

Ngày 05/7/2011 vợ chồng tôi được nhà nước cấp cho diện tích đất 290m² tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15. Ngày 28/11/2013 vợ chồng tôi được nhà nước cấp cho diện tích đất 12m² tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường R, phường I, thành phố M. Tháng 5/2015 vợ chồng tôi có bán cho vợ chồng anh H, chị T hai thửa đất nêu trên và căn nhà cấp 4 với giá tiền là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*), khi mua vợ chồng anh H, chị T đặt cọc 100.000.000 đồng, giao tiền mặt 300.000.000 đồng (tôi nhận lại 150.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng anh H nộp tiền thuê thu nhập cá nhân cho tôi) số tiền còn lại 4.600.000.000 đồng vợ chồng anh H, chị T chuyển vào tài khoản cho tôi số tiền 3.600.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản cho con dâu tôi 1 tỷ đồng (số tiền này tôi cho con dâu tôi là Phạm Thu H) tại ngân hàng U. Sau khi nhận tiền xong ngày 29/7/2015 chúng tôi mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi làm giấy tờ chuyển nhượng có ghi bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thanh T1 tôi có thắc mắc thì vợ chồng anh H, chị T nói nhờ bà T1 ở thành phố Hồ Chí Minh (là chị gái của bà T) đứng tên nhận chuyển nhượng sau đó tôi có ký vào bên chuyển nhượng trước mặt công chứng viên. Quá trình mua bán giao dịch nhận tiền vợ chồng tôi chỉ có giao dịch với vợ chồng anh H, chị T chứ không giao dịch với bà T1 và cũng không biết bà T1 là ai, khi ký giấy bán tại văn phòng công chứng tôi mới biết bà T1. Tôi xác định bán căn nhà và đất tại đường R, phường I, thành phố M cho vợ chồng anh H, chị T. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

1. 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 599, Điều 600; Điều 121, Điều 122 và Điều 183 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Từ Xuân H.

Buộc bà Đỗ Thị Thanh T1 hoàn trả cho ông Từ Xuân H và bà Đỗ Thị Thanh T số tiền 8.900.000.000 đồng (*Tám tỷ chín trăm triệu đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Từ Xuân H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L ký ngày 10/3/2016 vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh T1 phải chịu 124.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Từ Xuân H phải chịu số tiền 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 28.250.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2014/0035933 ngày 17/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Ông Từ Xuân H nhận lại số tiền 28.050.000 đồng.

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

Ngày 17/5/2017, nguyên đơn ông Từ Xuân H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L vô hiệu. Ngày 18/5/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Ngọc O kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị công nhận căn nhà tại đường R, phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk là của bà Đỗ Thị Thanh T1.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung kháng cáo, cho rằng hiện nay nhà và đất tại đường R, phường I, thành phố M do vợ chồng ông T3, bà L đang quản lý, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc bà T1 và vợ chồng ông T3, bà L trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà T và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố M hủy bỏ giá trị pháp lý quyền sử dụng đất mang tên bà Đỗ Thị Thanh T1.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đã cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tại đường R là ông H nhờ bà T1 đứng tên hộ thì phải xác định bà T1 không có quyền chuyển nhượng, che giấu thông tin với bên thứ ba là ông T3 bà L nhưng lại xác định Hợp đồng này đúng quy định của pháp luật là chưa đảm bảo. Án sơ thẩm sử dụng chứng cứ ghi âm để nhận định việc ông H nhờ bà T1 đứng tên là có căn cứ, ông H khởi kiện là có cơ sở. Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án lập biên bản giao nhận một đĩa ghi âm nhưng thực tế có hai đĩa ghi âm là vi phạm Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất này của ông H, bà T nhưng GCNQSDĐ vẫn đứng tên bà T1, ông H không yêu cầu xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 bà Y với bà T1, không yêu cầu xem xét GCNQSDĐ, lẽ ra cấp sơ thẩm phải hướng dẫn cho đương sự làm đơn yêu cầu thì mới giải quyết được triệt để vụ án. Xét thấy việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án không triệt để nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Xuân H; chấp nhận một phần kháng cáo

của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Ngọc O. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Xem xét chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, thể hiện:

Nguồn tiền mua nhà đất tại đường R, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Tô Tấn T2 và bà Đặng Thị Thu Y là của vợ chồng ông Từ Xuân H và bà Đỗ Thị Thanh T. Chứng cứ chứng minh là bà Đỗ Thị Thanh T chuyển tiền vào tài khoản của bà Đặng Thị Thu Y vào ngày 01/6/2015; ngày 02/6/2015 và tài khoản của bà Phạm Thu H (con dâu bà Y) ngày 06/6/2015 phù hợp với lời khai của bà Đặng Thị Thu Y xác định *"vợ chồng bà Y giao dịch nhận đặt cọc mua bán nhà đất với vợ chồng ông H, bà T đến khi ký hợp đồng... thấy người khác, vợ chồng bà Y có hỏi thì vợ chồng ông H bà T nói nhờ bà T1 (chị gái bà T đứng tên giúp"*. Lời khai này phù hợp với bản ghi âm cuộc đàm thoại giữa ông H và bà T1. Bà T1 thừa nhận đứng tên mua vợ chồng ông H nhà đất tại đường R, thành phố M, chứng tỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Tô Tấn T2, bà Đặng Thị Thu Y và bà Đỗ Thị Thanh T1 là hợp đồng giả tạo, che giấu giao dịch thực sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 bà Y với vợ chồng ông H, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định căn nhà và đất tại đường R, thành phố M là tài sản chung của vợ chồng ông Từ Xuân H và bà Đỗ Thị Thanh T1 là có căn cứ.

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 với ông Vũ Hoàng T3 và bà Trần Thị L được VPCC A công chứng ngày 10/3/2016 đối với hai thửa đất và một căn nhà tại đường R, phường I, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, GCNQSDĐ mang tên bà Đỗ Thị Thanh T1. VPCC A đã xem xét các giấy tờ đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nên đã công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng căn nhà và đất tại đường R, thành phố M không thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Đỗ Thị Thanh T1 nên bà T1 không có quyền chuyển nhượng nhưng bà T1 che giấu thông tin để chuyển nhượng nhà đất này cho ông T3, bà L. Ông T3, bà L nhận chuyển nhượng ngay tình và được VPCC A công chứng nhưng chưa được đăng ký vào sổ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M do có sự tranh chấp nên đã bị ngăn chặn. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/3/2016 giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L vô hiệu, nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Từ Xuân H; không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Ngọc O.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố M thu hồi, hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677720 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224552 mang tên Đỗ Thị Thanh T1 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, không đặt ra giải quyết.

[4] Về Hợp đồng quyền nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà T1 với ông T3, bà L, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T3, bà L không có yêu cầu độc lập. Do đó, không có cơ sở xem xét ở cấp phúc thẩm. Ông T3, bà L có quyền khởi kiện đối với bà Đỗ Thị Thanh T1 bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Từ Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; giữ nguyên mức án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Đỗ Thị Thanh T1.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị Thanh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Từ Xuân H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thanh T1.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Từ Xuân H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 128, 129, 138, 692, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Từ Xuân H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 với ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L ký ngày 10/3/2016 vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị Thanh T1 và vợ chồng ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Từ Xuân H và bà Đỗ Thị Thanh T nhà đất tại đường R, phường I, thành phố M theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 677720 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/7/2011 mang tên hộ bà Đặng Thị Thu Y và ông Tô Tấn T2, thay đổi chủ sử dụng Đỗ Thị Thanh T1 ngày 19/8/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224552 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 28/11/2013 mang tên hộ bà Đặng Thị Thu Y, thay đổi chủ sử dụng Đỗ Thị Thanh T1 ngày 03/8/2015.

Ông Vũ Hoàng T3, bà Trần Thị L có quyền khởi kiện bà Đỗ Thị Thanh T1 bằng một vụ án khác khi ông T3, bà L có đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh T1 phải chịu 124.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Từ Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Từ Xuân H số tiền 28.250.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2014/0035933 ngày 17/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Từ Xuân H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2016/0000489 ngày 25/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

Bà Đỗ Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp (do ông Đặng Ngọc O nộp thay) theo biên lai thu số AA/2016/0000499 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS Tp. M;
- Dương sự;
- Lưu HS

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Lâm Thị Hiền