

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 56/2022/DS-PT
Ngày: 20-7-2022
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
Nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang;

Các Thẩm phán: Bà Đậu Thị Quy và bà Lê Thị Thái Lan;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thục Uyên, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TỰ H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2022/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phùng Thị KO, sinh năm 1979; nơi cư trú: 6/7 Hai Bà Trưng, phường 4, thành phố TỰ H, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1977; nơi đăng ký HKTT: 17/21 Nguyễn Công Trứ, phường 4, TP. TỰ H, tỉnh Phú Yên; địa chỉ: 2/1/4 Bình Giả, phường 13, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Nguyễn THC, sinh năm 1971; địa chỉ: 23 Phùng Khắc KHn, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2020; có đơn xin vắng mặt.

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

1. Nguyễn Phan V, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn Phú Xuân B, xã Xuân Phước, huyện TỰ H, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. Phan Thị NO, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn Phú Xuân B, xã Xuân Phước, huyện TỰ H, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

3. Nguyễn Lê Ái NO, sinh năm 1982; nơi cư trú: 230/10A Trường Chinh, phường 13, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NO: Nguyễn THC, sinh năm 1971;

địa chỉ: 23 Phùng Khắc KHn, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh (*Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2020*); có đơn xin vắng mặt.

4. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1976, ông Bùi Hùng NH, sinh năm 1974; nơi cư trú: 97 Lê Trung Kiên, phường 2, TP. TỰ, tỉnh Phú Yên; bà T và ông NH có mặt.

5. Ông Nguyễn Đăng KH, sinh năm 1961; Nơi cư trú: 1/6 Phạm Hồng Thái, phường 4, thành phố TỰ, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông KH: Nguyễn THC, sinh năm 1971; địa chỉ: 23 Phùng Khắc KHn, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh (*Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021*); có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Phùng Thị KO; bị đơn Nguyễn Thị Bích H và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn THC.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Phùng Thị KO trình bày:

Tháng 6/2012, vợ chồng nguyên đơn bà KO - ông Nguyễn Phan V nhận chuyển nhượng nhà, đất có diện tích 23,1m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TỰ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 807021 ngày 30/3/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hoà cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H, với giá 217.000.000đ. Vợ chồng Oanh trả tiền nhiều lần, đến ngày 01/10/2014 trả được tổng cộng 212.000.000đ và bà H viết giấy bán nhà cho vợ chồng bà; số tiền 5.000.000đ còn nợ lại thỏa thuận chờ khi nào bà H làm thủ tục sang tên thì mới đưa. Do bà H làm ăn thua lỗ, đem giấy tờ nhà thế chấp cho người khác nên không sang tên cho vợ chồng bà được, nhiều lần vợ chồng bà yêu cầu sang tên thì bà H cứ hứa hẹn. Sau khi mua vợ chồng nguyên đơn mua ở đến năm 2019 thì vợ chồng xảy ra mâu thuẫn, bà KO bỏ về nhà mẹ ruột ở, còn anh V về huyện TỰ ở, nên ngôi nhà đó đóng cửa. Đến khi Tòa án giải quyết vụ án ly hôn giữa bà và ông V, bà mới biết bà H viết giấy bán nhà cho bà Phan Thị NO - mẹ chồng bà từ năm 2018; sau đó ngày 29/5/2020, bà NO mới chấm dứt mua bán nhà để bà H bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Hùng NH.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 01/10/2014 giữa bà H với vợ chồng nguyên đơn; yêu cầu bà H tiến hành làm thủ tục sang tên và giao lại căn nhà cho vợ chồng bà; nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị Bích H và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2012, bà Nguyễn Thị Bích H có lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông V - bà KO nhà, đất tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TỰ,

tỉnh Phú Yên với giá chuyển NHợng 217.000.000đ. Vợ chồng bà KO - ông V trả tiền nhiều lần đến ngày 01/10/2014 trả được 212.000.000đ còn nợ lại 5.000.000đ thì hai bên viết giấy bán nhà ghi ngày 01/10/2014, các giấy tờ mua bán viết trước đó đều hủy bỏ hết.

Vợ chồng bà KO - ông V không trả tiền đầy đủ và ông KH chồng bà H không đồng ý bán nên mới không sang tên được. Sau đó, bà H và ông V thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và bà H đã trả toàn bộ số tiền đã nhận cho ông V nên giao dịch này đã chấm dứt. Khi thực hiện việc giao trả nhà và trả tiền chỉ có bà H và ông V thực hiện, bà H không biết ông V có thông báo cho bà KO biết hay không vì khi mua bán chỉ có ông V ký. Ngày 01/7/2018, bà H bán nhà cho bà Phan Thị NO (*mẹ ông V*), bà NO cho vợ chồng bà KO - ông V cùng ở. Tháng 5/2020, do không sang tên được nên bà NO trả lại căn nhà và bà H đã trả lại toàn bộ số tiền cho bà NO 220.000.000đ, hai bên không tranh chấp vấn đề này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo bà H, do Hợp đồng chuyển NHợng giữa bà H với vợ chồng ông V - bà KO được lập bằng giấy viết tay, không có công chứng và chồng của bà H không biết việc mua bán, nên không có giá trị pháp lý. Sau đó, bà H đã trả toàn bộ số tiền cho vợ chồng bà KO - ông V, nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/6/2020, vợ chồng bà H - ông KH ủy quyền cho bà Nguyễn Lê Ái NO lập hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c, diện tích 23,1m², địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TỰ DO, tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị Thu T, giá trị thực tế chuyển NHợng là 535.000.000đ. Tuy nhiên, trong hợp đồng ghi giá chuyển NHợng 20.000.000đ và hai bên đã giao nhận đủ số tiền thực tế; hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật, đang làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố TỰ DO thì bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà KO nên việc sang tên chưa thực hiện được. Do đó, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H - ông KH với vợ chồng bà T - ông NH. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng.

Vợ chồng bà KO - ông V tranh chấp tài sản chung là số tiền liên quan nhà, đất của bà H hay tranh chấp nhà, đất của bà H, nên đề nghị Tòa án cần làm rõ nội dung này khi giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan V trình bày:

Ngày 14/4/2012, vợ chồng ông V - bà KO có nhận chuyển NHợng nhà, đất nói trên của bà H với số tiền 217.000.000đ. Khi mua vợ chồng ông không biết đây là tài sản chung của vợ chồng bà H, đồng thời bà H cho vợ chồng xem giấy tờ chỉ một mình bà H đứng tên. Khi mua bán hai bên có viết giấy cam kết trả tiền

nhiều đợt, đến ngày 01/10/2014 trả được tổng cộng 212.000.000đ, còn nợ 5.000.000đ nên chưa làm thủ tục sang tên. Bà H viết giấy chuyển NHợng ngày 01/10/2014, vợ chồng ông nhận nhà và ở từ thời điểm mua. Đến tháng 7/2018, do thiếu tiền chữa bệnh hiểm muộn cho vợ ông nên ông đã thỏa thuận với bà H: Ông trả lại nhà cho bà H và nhận đủ số tiền 212.000.000đ với điều kiện bà H phải chuyển NHợng lại căn nhà này cho bà Phan Thị NO (*mẹ ruột ông V*). Sau khi mua lại nhà bà H, bà NO cho vợ chồng ông tiếp tục ở đến ngày 17/11/2019 vợ chồng ly thân bỏ đi không ai còn ở trong căn nhà này.

Khi viết giấy mua bán nhà, đất chỉ có một mình ông giao dịch với bà H và khi hủy bỏ hợp đồng chuyển NHợng cũng chỉ có một mình ông, ông không nói cho bà KO biết về lỗi của ông, NHng có nói với bà KO đã nhận lại tiền từ bà H và vay thêm 150.000.000đ để dẫn bà Oanh đi chữa bệnh. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị KO.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị NO trình bày:

Ngày 30/11/2018, bà H viết giấy chuyển NHợng căn nhà tại địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TУH, tỉnh Phú Yên cho bà với giá chuyển NHợng là 220.000.000đ, bà giao cho bà H đủ số tiền 220.000.000đ, NHng bà H chưa làm thủ tục sang tên cho bà. Sau khi nhận chuyển NHợng, bà cho vợ chồng KO - V cùng ở. Năm 2019, vợ chồng ông V phát sinh mâu thuẫn không ở nữa; nhận thấy việc sang tên phức tạp nên ngày 30/11/2019 bà và bà H thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đến ngày 05/6/2020 hai bên chấm dứt việc mua bán, bà H giao trả lại tiền. Do đó, các bên hiện tranh chấp không liên quan gì đến bà, nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Hùng NH trình bày:

Ngày 05/6/2020, vợ chồng bà T - ông NH nhận chuyển NHợng nhà đất tọa lạc 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TУH, tỉnh Phú Yên của vợ chồng bà H - ông KH với giá 535.000.000đ. Để giảm tiền thuế cho bà H nên hai bên mới thống nhất ghi giá trị chuyển NHợng là 20.000.000đ. Hợp đồng đã được công chứng, đang làm thủ tục sang tên thì bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Nay vợ chồng bà T - ông NH yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển NHợng giữa hai bên có hiệu lực pháp luật. Nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà KO thì vợ chồng bà T không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Lê Ái NO và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà NO được vợ chồng ông KH bà H cùng ủy quyền lập hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c, diện tích 23,1m², địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố

TUH, tỉnh Phú Yên. Ngày 05/6/2020, các bên lập hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Nguyễn Thu và tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà T. Bà chịu trách nhiệm về nội dung bà H, ông KH ủy quyền. Nay các bên tranh chấp bà không ảnh hưởng gì đến quyền và nghĩa vụ nên không có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Đăng KH và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TUH, tỉnh Phú Yên là tài sản chung của vợ chồng ông KH - bà H. Khi bà H chuyển NHợng nhà đất cho vợ chồng KO -V không có thông báo cho ông biết. Sau một thời gian ông mới biết sự việc nên không đồng ý chuyển NHợng. Năm 2018, giữa bà H và ông V đã thỏa thuận chấm dứt giao dịch chuyển NHợng, ông V đã nhận lại đủ tiền và giao trả lại nhà đất cho bà H. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị công nhận hợp đồng chuyển NHợng ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng ông bà với bà T có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TUH đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 24, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; khoản 3 Điều 167 và điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 423, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển NHợng nhà ở ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và vợ chồng bà Phùng Thị KO, ông Nguyễn Phan V vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng Thị KO về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích H và vợ chồng bà Phùng Thị KO, ông Nguyễn Phan V có hiệu lực pháp luật; yêu cầu bà H tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên, buộc bà H sang tên sổ đỏ cho vợ chồng bà Oanh, ông V đứng tên; yêu cầu bà H trả lại căn nhà, đất đã bán cho vợ chồng bà Oanh, ông V.

[3] Buộc bà Nguyễn Thị Bích H phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Phan V và bà Phùng Thị KO số tiền đã nhận 212.000.000đ (*Hai trăm mười hai triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại 193.800.000đ (*Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng*), tổng cộng 405.800.000đ (*Bốn trăm linh năm triệu tám*

trăm nghìn đồng). Bà H đã giao trả 212.000.000đ (Hai trăm mười hai triệu đồng) cho ông V nhận nên còn tiếp tục giao trả 193.800.000đ (Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng) cho vợ chồng ông V, bà KO. Tạm giao số tiền 193.800.000đ (Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng) của bà H bồi thường cho bà Oanh quản lý để giải quyết tài sản chung vợ chồng khi ly hôn.

[4] Hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Đăng KH với bà Nguyễn Thị Thu T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[5] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T và ông Bùi Hùng NH về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đăng KH, bà Nguyễn Thị Bích H và bà Nguyễn Thị Thu T, diện tích 23,1m², thửa đất số 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 807021 ngày 30/3/2012 do UBND thành phố TUH cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thu.

[6] Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đăng KH và bà Nguyễn Thị Bích H phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Bùi Hùng NH và bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 535.000.000đ (Năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

[7] Buộc vợ chồng ông Bùi Hùng NH và bà Nguyễn Thị Thu T phải hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích H và ông Nguyễn Đăng KH nhà gắn liền với thửa đất số 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TUH, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 807021 ngày 30/3/2012 do UBND thành phố Tuy Hoà cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H.

[8] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TUH về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch về tài sản đang tranh chấp.

[9] Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí thẩm định và định giá, thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

-Nguyên đơn Phùng Thị KO có đơn kháng cáo về nội dung Tòa sơ thẩm tuyên về số tiền 212.000.000đ, nguyên đơn cho rằng không biết gì về việc bà H đã trả lại 212.000.000đ;

-Bị đơn Nguyễn Thị Bích H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo: Không chấp nhận bồi thường thiệt hại số tiền 193.800.000đ; yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2020 giữa

vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Đăng KH với bà Nguyễn Thị Thu T; yêu cầu Tòa hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TUH.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không biết việc bà H đã trả lại số tiền 212.000.000đ, nguyên đơn yêu cầu Tòa xem xét về số tiền chứ không tranh chấp về nhà, đất cũng NH không tranh chấp hợp đồng chuyển NHợng ngày 05/6/2020, vì đây là số tiền có liên quan đến việc giải quyết tài sản chung giữa nguyên đơn và ông V trong vụ án xin ly hôn do Tòa án nhân dân thành phố TUH đang thụ lý giải quyết.

-Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin vắng mặt, đơn trình bày giữ nguyên nội dung kháng cáo.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà T – ông NH yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Đăng KH với bà Nguyễn Thị Thu T; yêu cầu Tòa hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TUH.

-Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; về nội dung: Đề nghị Tòa không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phùng Thị KO đề nghị Tòa buộc bị đơn bà H phải trả số tiền 212.000.000đ:

Hội đồng xét xử thấy: Năm 2012, giữa bà Nguyễn Thị Bích H và vợ chồng ông Nguyễn Phan V - bà Phùng Thị KO thỏa thuận mua bán nhà đất tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TUH, tỉnh Phú Yên có giá trị 217.000.000đ, ông V trực tiếp nhiều lần trả 212.000.000đ, còn lại 5.000.000đ, hẹn khi nào sang tên thì giao hết số tiền còn lại và thống nhất viết lại giấy chuyển NHợng nhà ở ngày 01/10/2014. Tại thời điểm các bên xác lập việc mua bán thì nhà, đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng của bà H.

Về hình thức thì hợp đồng chuyển NHợng là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là không phù hợp với quy định của pháp luật; Về nội dung:

Tại thời điểm các bên xác lập chuyển NHợng là trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H - ông KH. Do đó, các bên lập hợp đồng chuyển NHợng mà ông KH không đồng ý là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông KH, nên đây là giao dịch dân sự trái pháp luật.

NH vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển NHợng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà H với vợ chồng ông V - bà KO vô hiệu toàn bộ là có căn cứ.

Khi lập hợp đồng chuyển NHợng chỉ có bà H và ông V cùng ký, việc giao nhận tiền và nhà cũng chỉ có bà H và ông V; bà H trả lại tiền, nhận lại nhà cũng chỉ có bà H và ông V ký. Bà H và ông V cùng thừa nhận bà H đã giao cho ông V đủ số tiền 212.000.000đ. Do đó, bà H có giao trả cho vợ chồng ông V số tiền 212.000.000đ và ông V là người trực tiếp nhận số tiền trên là có thực.

Ngoài ra, sau khi bà H giao tiền, ông V giao nhà thì bà H bán nhà cho bà NO (mẹ ông V) và khi bà NO nhận nhà thì cả 03 người bà KO, ông V và bà NO cùng ở trong căn nhà này. NH vậy, nguyên đơn đương nhiên phải biết giao dịch mua bán vào ngày 01/10/2014 đã chấm dứt nên bà H mới bán nhà đất nói trên cho bà NO và ông V đã nhận lại tiền nên bà H mới bán nhà, đất này cho bà NO được.

NH vậy bà Nguyễn Thị Bích H đã trả đủ số tiền 212.000.000đ cho ông Nguyễn Phan V; nguyên đơn tranh chấp số tiền trên là tranh chấp về tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn trong vụ án nguyên đơn xin ly hôn, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phùng Thị KO.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đại diện của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển NHợng ngày 05/6/2020:

Tòa cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển NHợng lập ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng ông KH, bà H với bà Nguyễn Thị Thu T ghi giá trị 20.000.000đ, đã được công chứng NHng giá chuyển NHợng thực tế được các bên xác nhận là 535.000.000đ là hợp đồng giả tạo. Đồng thời ngày 02/12/2019, Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hoà thụ lý vụ án Hôn nhân và gia đình số 467/TB-TL về việc tranh chấp ly hôn giữa nguyên đơn Nguyễn Phan V với bị đơn Phùng Thị KO. Quá trình giải quyết vụ án, các bên có tranh chấp về chia tài sản chung là nhà, đất tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên. Tòa sơ thẩm xác định bà H tham gia vụ án trên với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà H biết bà KO và ông V đang tranh chấp chia tài sản chung khi ly hôn là nhà, đất tại địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên do bà H đứng tên chủ sở hữu NHng vợ chồng bà H, ông KH ủy quyền cho bà Nguyễn Lê Ái NO chuyển NHợng cho cho bà Nguyễn Thị Thu T là trái pháp luật nên tuyên bố hợp đồng chuyển NHợng nêu trên là vô hiệu.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Phùng Thị KO trình bày không tranh chấp đến tài sản là nhà, đất tại địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên và không tranh chấp đến hợp đồng chuyển NHợng ngày 05/6/2020 mà chỉ tranh chấp số tiền 212.000.000đ, cho rằng chưa biết đến

số tiền này, nên yêu cầu ông V phải trả cho nguyên đơn ½ số tiền nêu trên khi giải quyết tranh chấp tài sản chung sau ly hôn.

NH vậy, nhà, đất tại địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên và hợp đồng chuyển NHợng lập ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng ông KH - bà H với bà Nguyễn Thị Thu T không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Phùng Thị KO và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phan V. Tại phiên tòa vợ chồng bà T – ông NH yêu cầu công nhận hợp đồng lập ngày 05/6/2020; cho rằng hiện tại vợ chồng bà T đang quản lý, sử dụng nhà, đất tại địa chỉ 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà. Yêu cầu của vợ chồng bà T là phù hợp với yêu cầu của vợ chồng bà H – ông KH. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển NHợng giữa vợ chồng bị đơn bà H với bà T lập ngày 05/6/2020 có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn không chấp nhận bồi thường hợp đồng chuyển NHợng ngày 01/10/2014:

Hội đồng xét xử thấy:

Tòa sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển NHợng ngày 01/10/2014 vô hiệu do không đúng về hình thức; bà H đồng ý bán NHợng lại dùng giấy tờ nhà, đất thế chấp cho người khác dẫn đến không sang tên được; ông V biết nhà, đất của của vợ chồng bà H NHợng chỉ có bà H ký NHợng vẫn mua sau đó các bên tự thỏa thuận hủy việc mua bán nhà, đất; và định giá tài sản tại thời điểm xét xử là 535.000.000đ, xác định ông V lỗi 40%, bà H lỗi 60% buộc bà H phải bồi thường 193.800.000đ là không có căn cứ xác định lỗi.

Khi bà H và ông V nhận thấy không thể thực hiện hợp đồng chuyển NHợng, các bên tự nguyện giao trả nhà, tiền cho nhau, nên việc giao dịch mua bán đã kết thúc. Khi hủy giao dịch mua bán thì bà H và ông V cùng ký, cùng tự nguyện hủy, nên cả bà H và ông V cùng có lỗi NH nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, hai bên cũng không có ý kiến gì, nên được xem là các bên tự nguyện hủy bỏ giao dịch dân sự, người trực tiếp ký kết hợp đồng không tranh chấp, các bên đã nhận lại tài sản, nên không thể xác định lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; bị đơn không phải bồi thường cho vợ chồng ông V, bà KO số tiền 193.800.000đ.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2], xác định hợp đồng chuyển NHợng ngày 05/6/2020 là có hiệu lực pháp luật; nguyên đơn không tranh chấp nhà, đất tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố TUH, tỉnh Phú Yên, không tranh chấp hợp đồng chuyển NHợng ngày 05/6/2020 mà chỉ tranh chấp về số tiền 212.000.000đ.

NH vậy, nhà đất nói trên không còn gắn liền với quyền và lợi ích của bà Phùng Thị KO và ông Nguyễn Phan V mà chỉ gắn liền với quyền và lợi ích của

vợ chồng ông Bùi Hùng NH, bà Nguyễn Thị Thu T và vợ chồng ông Nguyễn Đăng KH, bà Nguyễn Thị Bích H. Tại phiên tòa vợ chồng bà T – ông NH yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2020 là phù hợp với yêu cầu phía bị đơn. Do đó, Hội đồng xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TUH để bảo đảm quyền và lợi ích chung của các đương sự.

Từ các căn cứ đã nhận định NH trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phùng Thị KO; chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Bích H và người đại diện theo ủy quyền Nguyễn THC;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TUH, tỉnh Phú Yên.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 116, 117, 119, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng Thị KO;

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bích H với vợ chồng bà Phùng Thị KO, ông Nguyễn Phan V (*do ông V và bà H ký*) bị vô hiệu toàn bộ;

-Các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; bà Nguyễn Thị Bích H đã nhận lại nhà, đất; vợ chồng ông Nguyễn Phan V – bà Phùng Thị KO đã nhận lại đủ 212.000.000đ (*Hai trăm mười hai triệu đồng*) do bà Nguyễn Thị Bích H giao trả (*ông V là người đã trực tiếp nhận*).

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Hùng NH;

-Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 05/6/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đăng KH, bà Nguyễn Thị Bích H (*do bà Nguyễn Lê Ái NO đại diện theo ủy quyền của bà H, ông KH*) với bà Nguyễn Thị Thu T, đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c, diện tích 23,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BĐ 807021, tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên, do UBND thành phố TUH cấp ngày 30/3/2012 là có hiệu lực pháp luật.

-Giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà cấp 4 và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 101, tờ bản đồ số D4-III-B-c, diện tích 23,1m², tọa lạc tại 11/2 Yersin, phường 3, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Hùng NH, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 807021 do UBND thành phố TUH cấp ngày 30/3/2012.

-Vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Đăng KH đã nhận đủ số tiền 535.000.000đ (*năm trăm ba mươi lăm triệu đồng*) do bà Nguyễn Thị Thu T giao trả.

[3] Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TUH, tỉnh Phú Yên đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Giải quyết theo bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TUH.

[5] Về án phí:

- Bà Phùng Thị KO phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, NHng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001508 ngày 24/6/2020 và Biên lai thu số 0005012 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà;

- Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Hùng NH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn lại số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) do đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0000695 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà;

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bích H 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), do đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005003, ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TUH, tỉnh Phú Yên;

- Hoàn lại cho ông Nguyễn THC 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*; bà Nguyễn Thị Bích H được nhận thay ông Nguyễn THC), do đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005004, ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TUH, tỉnh Phú Yên;

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án; quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao (1);
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP TUH (2);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Quang