

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Chị Bùi Thị Yến P; Địa chỉ: Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T; Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/4/2020). Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà P: Ông Lê Văn T - Luật sư Văn phòng Luật sư Lê Văn T và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

4.1. Ủy ban nhân dân thành phố N

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khánh N - Phó trưởng phòng và bà Nguyễn Thị Anh T - Nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N. Đều vắng mặt.

4.2. Ngân hàng TMCP X chi nhánh Khánh Hòa.

Địa chỉ trụ sở Chi nhánh Khánh Hòa: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4.3. Chị Nguyễn Thị Mai Hồng N - Sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 29/36 Đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của các ông (bà) Mai Thị Kiều O, Bùi Xuân C và Bùi Thị Yến P và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc C trình bày: Bà C mua căn nhà số 29/36 đường số 8, phường P, thành phố N của ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị L có lập giấy viết tay ngày 06/10/1998. Năm 2008 bà vay tiền của ông Huỳnh Thái K 130.000.000 đồng với lãi suất cao và bà giao giấy tờ nhà và các biên lai thuê nhà đất cho ông K. Năm 2009, bà C mượn tiền của em gái là bà Mai Thị Kim O 130.000.000 đồng để trả cho ông K lấy lại giấy tờ nhà. Để đảm bảo cho khoản tiền mượn, bà C giao giấy tờ mua bán nhà của ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị L bản gốc cùng 8 biên lai thuê có lập văn bản và bà O cất giữ. Bà C sinh sống trong căn nhà từ lúc mua đến nay, trực 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 N 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 C và bà O, ông C 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 C 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 C 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 C 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 chứng nhận cho bà Bùi Thị Yến P.

Bị đơn bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C trình bày: Bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C mua nhà số 29/36 đường T, phường P, thành phố N của chị ruột là Mai Thị Ngọc C theo hợp đồng mua bán nhà ở (toàn bộ ngôi nhà) ngày 09/3/2009 với giá 130.000.000 đồng, bà C đã nhận tiền và giao giấy tờ nhà mua của ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị L giấy viết tay ngày 06/10/1998 có bà Mai Thị Hồng Liên là chị ruột làm chứng. Vì là chị em nên bà O cho bà C ở tạm trong căn nhà bà O, ông C đã mua. Bà O, ông C lập thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho con gái là Bùi Thị Yến P. Bà C mua căn nhà khác nhưng có ý chiếm lại căn nhà đã bán nên bà O, ông C không đồng ý theo các yêu cầu của nguyên đơn. Bà O, ông C khai không có việc mượn tiền mà chỉ có việc mua bán nhà và bà O, ông C đang giữ bản gốc Giấy bán nhà ngày 06/10/1998.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Bùi Thị Yến P trình bày: Khoảng năm 2008 bố mẹ chị là ông Bùi Xuân C và bà Mai Thị Kim O mua nhà số 29/36 đường số 8, phường P, thành N của chị ruột là bà 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 C và bà O cho bà C ở tạm khi cần thì lấy lại. Năm 2015, ông C và bà O được Nhà nước cho hợp thức hóa nhà đất nói trên và sau đó ông C và bà O chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nói trên cho chị 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 C và bà O hợp thức hóa giấy tờ nhà đất đã yêu cầu bà C trả nhà và kéo dài đến nay. Còn 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 N. Hiện tại, chị P đã thế chấp căn nhà nói trên để vay Ngân hàng TMCP X 400.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- *Ngân hàng X Chi nhánh Khánh Hòa (viết tắt là X) do ông Phùng Thanh C làm đại diện trình bày:* Ngân hàng X cho chị Bùi Thị Yến P vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 25987.16.801.2610013.TD ngày 10/5/2016 thời hạn 60 tháng và vay 110.000.000 đồng 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, X 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 Ủy ban nhân dân thành phố N chứng nhận cho chị 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 C, bà O và chị P.

Tại biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/8/2018, ông Nguyễn Đức Trung và ông Cao Văn Tường 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: Tại Văn bản số 5840/UBND-TNMT ngày 21/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày như sau: Nguyên nhà đất số 29/36 đường T, phường P thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 50, thành phố N do bà Mai Thị Ngọc C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị L 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 C 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 C và bà Mai Thị Kim O đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 C và bà Mai Thị Kim O. 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 C và bà Mai Thị Kim O đã tặng cho toàn bộ 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 Yến 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 C và bà Mai Thị Kim O 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 Yến P là đúng

trình tự thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân thành phố N kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Nguyễn Thị Mai Hồng N trình bày:* Năm 2009 chị N 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 N biết để sau này chị N trả. Trong thời gian chị vừa học, vừa làm và mượn tiền của bạn bè gửi trả vào tài khoản cho bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yến 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 N nữa và vì cuộc sống mưu sinh nghèo khó chị không trả nữa. Năm 2016, bà Mai Thị Hồng Liên là dì ruột đến nhà nói với hai mẹ con rằng bà Liên sắp đi Mỹ và mẹ con chị N phải có 250.000.000 đồng mới nói chuyện với bà O, ông C. Tháng 7/2017 sau khi đi làm ở Singapo về, chị điện thoại trao đổi với bà O về số tiền đã mượn và giải quyết căn nhà thì bà đòi 600.000.000đ. Chị N xin trả trước 400.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng sẽ trả dần nhưng bà O không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hủy bỏ Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 (1 tờ, 1 trang) có tên giữa Mai Thị Ngọc C và vợ chồng bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C và *Giấy mua bán ngày 16/7/1998* giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị L là bên bán và bà Mai Thị Ngọc C là bên mua.

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

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp ngày 09/5/2016 được Văn phòng Công chứng Trung Tâm chứng nhận giữa chị Bùi Thị Yến P với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Khánh Hòa về việc thế chấp tài sản

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.

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 lại cho bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C 200.000.000đ (Trong đó: 130.000.000đ tiền gốc và 70.000.000đ tiền lãi).

7. Buộc bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C phải bồi thường cho chị Bùi Thị Yến P 339.121.000đ (Ba trăm ba mươi chín triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng).

8. Chi phí đo vẽ, định giá: Bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C phải chịu toàn bộ nên phải trả lại cho bà Mai Thị Ngọc C 5.140.000đ và trả lại cho chị Bùi Thị Yến P 8.164.000đ do đã nộp tạm ứng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/10/2019, ông Bùi Xuân C, bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yến P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Ngày 05/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 297/QĐKNPT-DS, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng hủy một phần Bản án sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, với các lý do:

- Tòa án sơ thẩm xác định không có việc mua bán nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N, nên tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA192578, vào sổ cấp GCN số CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố N chứng nhận cho ông Bùi Xuân C và bà Mai Thị Kim O đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N, nhưng không tuyên bố Giấy mua bán nhà, đất đề ngày 09/3/2007 có tên bên bán là bà Mai Thị Ngọc C và bên mua là bà Mai Thị Kim O, ông Bùi Xuân C vô hiệu là giải quyết không đúng yêu cầu của bà C;

- Đối với số tiền 130.000.000 đồng ông C, bà O cho rằng đây là số tiền mua nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N; bà C cho rằng đây là số tiền bà mượn của ông C, bà O. Tòa án sơ thẩm cũng xác định không có sự việc mua bán nhà, đất nhưng buộc bà C phải trả cho ông C, bà O số tiền 200.000.000 đồng (trong đó có 70.000.000 đồng tiền lãi) là không có căn cứ, vì các bên không có yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”;

+ Việc Tòa sơ thẩm buộc ông C, bà O bồi thường thiệt hại cho chị Bùi Thị Yến P số tiền 339.121.000 đồng do xác định hợp đồng tặng cho nhà, đất số

29/36 đường T, phường P, thành phố N là vô hiệu, là không có cơ sở và không đúng pháp luật. Vì giao dịch tặng cho nhà, đất giữa các đương sự là loại hợp đồng dân sự không có đền bù nên không có thiệt hại xảy ra; đồng thời chị P cũng không có yêu cầu ông C, bà O phải bồi thường thiệt hại cho chị. Đồng thời Tòa sơ thẩm cũng không tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N giữa ông C, bà O và chị P ngày 16/4/2016 vô hiệu là không đầy đủ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

- Nguyên đơn đề nghị bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, nhưng đề nghị sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, nhận thấy:

[1.1] Về nội dung kháng nghị: Tòa án sơ thẩm xác định không có việc mua bán nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N, nên tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA192578, vào sổ cấp GCN số CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố N chứng nhận cho ông Bùi Xuân C và bà Mai Thị Kim O đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N, nhưng không tuyên bố Giấy mua bán nhà, đất đề ngày 09/3/2007 có tên bên bán là bà Mai Thị Ngọc C và bên mua là bà Mai Thị Kim O, ông Bùi Xuân C vô hiệu là giải quyết không đúng yêu cầu của bà C, nhận thấy:

- Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp: nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N là do bà Mai Thị Ngọc C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị L theo giấy mua bán viết tay ngày 06/10/1998 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Các đương sự trong vụ án đều thừa

nhận sự việc này nên đủ cơ sở xác định nhà, đất nêu trên là của bà Mai Thị Ngọc C.

Bà C trình bày vào năm 2008 bà có vay của ông Huỳnh Thái K 130.000.000 đồng với lãi suất cao, nên đến năm 2009 bà mượn tiền của em gái là Mai Thị Kim O 130.000.000 đồng để trả cho ông K, đồng thời bà giao giấy tờ mua bán nhà, đất với ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị L và các biên lai thuê nhà đất cho bà O giữ làm tin cho khoản tiền mượn, chứ không có việc bán căn nhà này cho vợ chồng bà O.

Vợ chồng bà O, ông C cho rằng vợ chồng bà đã mua căn nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N của bà C theo Hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 09/3/2009 với giá 130.000.000 đồng, bà C đã nhận tiền đủ và giao các giấy tờ có liên quan cho vợ chồng bà. Năm 2015 vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA192578, vào sổ cấp GCN số CH 04087/22378 ngày 25/12/2015 đứng tên Bùi Xuân C và bà Mai Thị Kim O đối với nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N. Năm 2016 vợ chồng bà tặng cho nhà đất này cho con là Bùi Thị Yến P và được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD206186 vào sổ cấp GCN số CH04264/22378 ngày 26/4/2016 đứng tên Bùi Thị Yến P.

Để làm rõ có hay không quan hệ mua bán nhà đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N giữa bà C và vợ chồng bà O, ông C; Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa – Chi nhánh N tài liệu là Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 giữa bên bán là bà Mai Thị Ngọc C, bên mua là vợ chồng bà Mai Thị Kim O, ông Bùi Xuân C (một trang). Theo Kết luận giám định số 593/GĐTTP/2018 ngày 29/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Khánh Hòa: 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 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.

Xét thấy: Tại mục 1 của phần Quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định: “Tuyên bố hủy bỏ Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 (1 tờ, 1 trang) có tên giữa Mai Thị Ngọc C và vợ chồng bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C”. Tuy án sơ thẩm dùng cụm từ “Tuyên bố hủy bỏ” là chưa chính xác, nhưng bản chất xác định “Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007 (1 tờ, 1 trang) có tên giữa Mai Thị Ngọc C và vợ chồng bà Mai Thị Kim O và ông Bùi Xuân C” là vô hiệu. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về nội dung này là không có cơ sở.

Tuy nhiên xét thấy, trong vụ án này ngoài “Giấy mua bán nhà đất ngày 09/3/2007”, bị đơn là vợ chồng bà O còn xuất trình bản “Hợp đồng mua bán nhà ở” lập ngày 09/3/2009 (gồm 3 trang, 3 tờ), trong đó tại trang 3 có chữ ký của bên bán là Mai Thị Ngọc C và bên mua là vợ chồng bà Mai Thị Kim O, ông Bùi Xuân C do bà O cung cấp, có xác nhận của nhân chứng là bà Mai Thị Hồng Liên. Bà C thừa nhận là chữ ký của mình, nhưng cho rằng đây là giấy xác nhận giấy tờ nhà có một bộ duy nhất và đã giao cho vợ chồng bà O và không có giấy tờ gì khác. Đồng thời bà C không thừa nhận nội dung các trang khác vì bà không ký vào các trang này. Tại phiên tòa sơ thẩm bà C có yêu cầu hủy “Hợp đồng mua bán nhà ở” này; Án sơ thẩm có nhận định về tính hợp pháp của “Hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 09/3/2009, nhưng không quyết định tính hợp pháp của “Hợp đồng mua bán nhà ở” là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của nguyên đơn. Mặt khác án sơ thẩm còn tuyên hủy bỏ “*Giấy mua bán ngày 16/7/1998* giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị L là bên bán và bà Mai Thị Ngọc C là bên mua” là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời không đưa vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị L vào tham gia tố tụng nhưng xét qua hệ hợp đồng này là vi phạm nghiêm trọng Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về nội dung kháng nghị: Đối với số tiền 130.000.000 đồng, ông C, bà O cho rằng đây là số tiền mua nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N; bà C cho rằng đây là số tiền bà mượn của ông C, bà O; Tòa án sơ thẩm cũng xác định không có sự việc mua bán nhà, đất nhưng buộc bà C phải trả cho ông C, bà O số tiền 200.000.000 đồng (trong đó có 70.000.000 đồng tiền lãi) là không có căn cứ, vì các bên không có yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Xét thấy: Số tiền số tiền 130.000.000 đồng ông C, bà O cho rằng đây là số tiền mua nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N; bà C cho rằng đây là số tiền bà mượn của ông C, bà O không lãi suất. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà O không tạm ứng án phí, không yêu cầu bà C trả khoản tiền này, nhưng án sơ thẩm tuyên buộc bà C phải trả cho ông C, bà O số tiền 200.000.000 đồng (trong đó có 70.000.000 đồng tiền lãi) là không đúng, vượt quá phạm vi khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về nội dung là có căn cứ nên chấp nhận.

[1.3] Về nội dung kháng nghị: Việc Tòa sơ thẩm buộc ông C, bà O bồi thường thiệt hại cho chị Bùi Thị Yến P số tiền 339.121.000 đồng do xác định hợp đồng tặng cho nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N là vô hiệu, là không có cơ sở và không đúng pháp luật. Vì giao dịch tặng cho nhà, đất giữa các đương sự là loại hợp đồng dân sự không có đền bù nên không có thiệt hại xảy ra; đồng thời chị P cũng không có yêu cầu ông C, bà O phải bồi thường thiệt hại cho chị. Đồng thời Tòa sơ thẩm cũng không tuyên bố Hợp đồng tặng

cho nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N giữa ông C, bà O và chị P ngày 16/4/2016 vô hiệu là không đầy đủ.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Bùi Thị Yến P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có yêu cầu độc lập là yêu cầu bà Mai Thị Ngọc C trả căn nhà số 29/36 đường T, phường P, thành phố N cho bà, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Do đó Tòa sơ thẩm buộc ông C, bà O bồi thường thiệt hại cho chị Bùi Thị Yến P số tiền 339.121.000 đồng do xác định hợp đồng tặng cho nhà, đất số 29/36 đường T, phường P, thành phố N là vô hiệu, là không có cơ sở và không đúng pháp luật. Mặt khác theo hợp đồng tặng cho tài sản lập ngày 11/4/2016, giữa bên tặng cho là ông Bùi Xuân C, bà Mai Thị Kim O và bên nhận tặng cho là chị Bùi Thị Yến P cũng không có quy định điều kiện ràng buộc về bồi thường trường hợp hợp đồng tặng cho vô hiệu. Ngoài ra theo quy định tại Điều 460 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Trường hợp bên tặng cho cố ý tặng cho tài sản không thuộc sở hữu của mình mà bên được tặng cho không biết hoặc không thể biết về việc đó thì bên tặng cho phải thanh toán chi phí để làm tăng giá trị của tài sản cho bên được tặng cho khi chủ sở hữu lấy lại tài sản”. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định chi phí tăng giá trị của tài sản, nhưng buộc ông C, bà O bồi thường thiệt hại cho chị Bùi Thị Yến P số tiền 339.121.000 đồng là không có cơ sở.

Những vi phạm của bản án sơ thẩm nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không thể khắc phục trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về kháng cáo của ông Bùi Xuân C, bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yến P: Do hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo trình tự sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét kháng cáo của ông Bùi Xuân C, bà Mai Thị Kim O và chị Bùi Thị Yến P.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Bùi Xuân C, bà Mai Thị Kim O và Bùi Thị Yến P.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 297/QĐKNPT-DS ngày 05/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc C

Địa chỉ: 29/36 Đường T, phường P, N, Khánh Hòa.

Bị đơn: Bà Mai Thị Kim O, ông Bùi Xuân C

Địa chỉ: thôn Đoàn Kết, xã Eatih, huyện Eakar, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Chị Bùi Thị Yến P; Địa chỉ: tổ 7-8-9 Thanh Minh 2, Diên Lạc, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

- Ngân hàng TMCP X chi nhánh Khánh Hòa.

Địa chỉ trụ sở Chi nhánh Khánh Hòa: 09 Lê Thánh Tôn, phường Lộc Thọ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Chị Nguyễn Thị Mai Hồng N - Sinh năm 1989

Địa chỉ: 29/36 Đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Xuân C, bà Mai Thị Kim O và chị Bùi Thị Yến P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi Xuân C 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001212 ngày 07/5/2020; Hoàn trả cho chị Bùi Thị Yến P 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001211 ngày 07/5/2020 (do ông Bùi Xuân C nộp thay) của Cục thi hành án dân sự 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 Tào