

Bản án số: **58/2017/DS-PT**

Ngày 05/9/2017

“V/v Tranh chấp công nhận quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy quyết định cá biệt”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phước Thanh**

Các thẩm phán: Ông **Trương Công Thi**

Ông **Võ Ngọc Thông**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Ngọc Đức**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đoàn Ngọc Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về việc *“Tranh chấp công nhận quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy quyết định cá biệt”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47A/2017/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2017; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hoàng Anh T**, sinh năm 1965. Địa chỉ: 49 đường L, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Trung K**, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: 06 đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Ngô Thị Bảo T1**, sinh năm 1984. Địa chỉ: 77 đường G, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Phúc Thái**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Phòng 605, Chung cư số 01 đường L, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng (*Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2017*). Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: 24 Trần Phú, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Th**, Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: 02 đường Đ, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1959 và bà **Hoàng Thị H1**, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: 12 đường A1, phường A2, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 21 đường 4, Khu dân cư Phúc Lộc Viên, số 399 đường N, phường A2, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. **Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: 18A đường P, quận H, TP Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. **Văn phòng Công chứng PVK**. Địa chỉ: 955 đường N, phường A2, quận S, TP Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Thanh. Địa chỉ; 955 đường N, thành phố Đà Nẵng (*Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017*). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà **Ngô Bảo Toàn** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **bà Vũ Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Anh T trình bày: Ông là Việt kiều định cư tại Mỹ. Năm 2007 - 2008, ông gửi tiền về cho ông Nguyễn Văn M (*là người anh bà con*) mua và đứng tên giúp lô đất tại 49 Đường LHK, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Sau khi ông M mua đất và đứng tên thì ông gửi tiền về cho ông M xây dựng nhà trên lô đất này. Đến năm 2009, ông về Việt Nam sinh sống tại nhà đất 49 Đường LHK. Đến năm 2012, ông quen biết bà Ngô Thị Bảo T1 và tổ chức đám cưới với bà T1 vào tháng 8/2012 nhưng không đăng ký kết hôn vì còn thiếu một số giấy tờ cá nhân. Sau khi tổ chức đám cưới thì bà T1 về chung sống với ông tại nhà đất nêu trên. Trong thời gian chung sống, bà T1 yêu cầu ông sang tên ngôi nhà 49 Đường LHK cho bà T1 đứng tên, vì là vợ chồng nên ông

tin tưởng đã yêu cầu ông M làm thủ tục sang tên cho bà T1. Do đó, ngày 16/01/2013 vợ chồng ông M đã lập hợp đồng sang tên cho bà T1, vì thực tế không có việc mua bán nên khi lập Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 1 triệu đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số X thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông M, bà H1 thì năm 2013 bà T1 đã đem Giấy chứng nhận cầm cố cho bà Nguyễn Thị M1, địa chỉ 292 đường L, thành phố Đà Nẵng để lấy số tiền 1,1 tỷ đồng. Tháng 11 năm 2014, bà T1 có dẫn một số người đến bán nhà nhưng ông treo bảng là nhà có tranh chấp nên bà T1 không bán được. Đến tháng 6 năm 2015, bà T1 khởi kiện đòi ông phải trả ngôi nhà tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 đã tự ý bán ngôi nhà này cho bà Vũ Thị H và sau đó rút đơn khởi kiện. Việc bà H mua ngôi nhà tranh chấp này là hoàn toàn trái pháp luật. Bởi ngôi nhà này ông đã ở từ năm 2009 và khi xảy ra tranh chấp giữa ông và bà T1 thì ông đã treo bảng nhà có tranh chấp nhưng bà H vẫn mua được nhà và được sang tên.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 và ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị H1 được Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng ngày 16/01/2013; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H được Văn phòng Công chứng PVK công chứng ngày 21/5/2016; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Ngô Thị Bảo T1 do Sở Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/7/2013 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H ngày 23/5/2016 và công nhận nhà đất 49 Đường LHK, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của ông.

Bị đơn bà Ngô Thị Bảo T1 trình bày: Nguyên nhà đất tại 49 Đường LHK, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng là của ông Hoàng Anh T nhưng do ông T là người nước ngoài nên nhờ ông Nguyễn Văn M đứng tên giúp. Ngày 16/01/2013 tại Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng, bà và vợ chồng ông M, bà Nguyễn Thị Hương lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá trị 1 triệu đồng. Nhưng thực tế là bà có giao cho ông T 20.000 đô la Mỹ vào tháng 8/2012 để làm thủ tục kết hôn và bảo lãnh bà sang Mỹ. Khi giao nhận tiền có viết giấy giao nhận tiền nhưng sau khi nhà đất chuyển sang tên của bà nên bà đã giao lại giấy giao nhận tiền đó cho ông T và 600.000.000 đồng là số tiền bà bỏ ra để lo chi phí, chăm sóc mẹ ông T và ông T. Sau khi không làm thủ tục kết hôn được thì bà có đòi lại tiền nhưng ông T không có tiền trả nên đồng ý chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà để bà và ông T vay tiền của bà Nguyễn Thị M1. Sau khi nhà đất đứng tên bà thì bà và ông T cùng vay của bà M1 số tiền 1.200.000.000 đồng, lúc đó có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng BN thành phố Đà Nẵng với bà M1, nhưng sau đó bà M1 đã làm

mất Giấy chứng nhận nên bà làm lại Giấy chứng nhận và lập hợp đồng đặt cọc. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Do đó, bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh T.

Tại văn bản ngày 18/10/2016, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày: Ông Nguyễn Văn M được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 670944 ngày 15/01/2013. Tiếp đó, ông M chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Ngô Thị Bảo T1, căn cứ điều 50 Quyết định số 31/2012/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng và điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S chính lý Giấy chứng nhận ngày 18/01/2013.

Ngày 13/7/2013, bà T1 làm Đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 670944 (*đơn báo mất được Công an phường Thanh Khê xác nhận*). Căn cứ điều 47 Quyết định số 31/2012/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S báo cáo trình Văn phòng đăng ký đất đai tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 024762 ngày 17/7/2013 cho bà T1. Sau đó, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Vũ Thị H. Căn cứ Mục 9 Phần II điều 47 Quyết định số X878/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc công bố bộ thủ tục hành chính (lĩnh vực đất đai) thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S chính lý Giấy chứng nhận ngày 23/5/2016. Như vậy, quá trình giải quyết nhà đất tại 49 Đường LHK, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ngoài ra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S xin vắng mặt trong quá trình hòa giải và xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

Theo đơn trình bày ngày 30/6/2016, giấy xác nhận ngày 30/6/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông là anh họ của ông Hoàng Anh T, trước đây là Việt kiều, ông T ở Mỹ muốn về Việt Nam sinh sống nên có nhờ ông mua đất làm nhà giúp, thực tế ông T có gửi tiền về cho ông và ông đã mua cho ông T một lô đất tại thửa số 33, khu B2.10 đường 5,5m, diện tích 361,275m tại phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, đất chuyển nhượng của dự án Ban quản lý dự án Sơn Trà - Điện Ngọc. Ngày 04/01/2008 UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Năm 2009, ông

T về Việt Nam sinh sống và sống chung với bà Ngô Thị Bảo T1. Theo yêu cầu của ông T và bà T1 thì ông chuyển toàn bộ giấy tờ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở từ ông sang cho bà T1 đứng tên nên ông đã làm theo ý của ông T và nhà đất nêu trên được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Ngô Thị Bảo T1 theo sổ số BN 024762 ngày 17/7/2013.

Sau khi làm thủ tục chuyển sổ đổi tên từ ông qua cho bà T1 thì ông hết trách nhiệm với ông T. Ông khẳng định nhà đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng của ông T, ông chỉ là người đứng tên dùm. Nay ông được biết giữa ông T và bà T1 có tranh chấp tại Tòa án nên ông làm bản trình bày gửi đến Tòa án biết và ông sẽ không tham gia đến Tòa án sau khi ông có đơn xác nhận và đơn trình bày.

Theo văn bản kiến nghị ngày 16/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H trình bày:

Giữa bà T1 và ông T tranh chấp về bất động sản số 49 Đường LHK, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng không liên quan gì đến bà. Bà khẳng định rằng bà có quyền sở hữu bất động sản dựa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 024762 ngày 23/5/2016 nên đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà T1 và ông T mà không liên đới đến sự sở hữu hợp pháp của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng PVK, thành phố Đà Nẵng thể hiện ý kiến theo Văn bản số 36/CV- VPCC.PVK ngày 28/12/2016 như sau:

Việc công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H được thực hiện đúng quy định pháp luật, thủ tục đầy đủ. Trong hợp đồng chuyển nhượng bà T1 cũng cam đoan tại thời điểm chuyển nhượng nhà và đất chuyển nhượng thuộc sở hữu của bà T1, không có thế chấp, bảo lãnh, sang nhượng cho bất kỳ ai và cũng không là đối tượng của bất cứ tranh chấp nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng: Điều 122, 127, 169, 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm b khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; Điều 34, 147, 165, 166, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh T đối với bà Ngô Thị Bảo T1.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập giữa bà Ngô Thị Bảo T1 và ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị H1 được Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 16/01/2013.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H được Văn phòng Công chứng PVK thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 21/5/2016 là vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Ngô Thị Bảo T1 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/7/2013 đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H ngày 23/5/2016.

4. Công nhận ngôi nhà 2 tầng có cấu trúc móng bê tông cốt thép, tường xây, matit sơn vôi, nền lót gạch granite, diện tích xây dựng 125,6m², diện tích sử dụng 243,2m² và diện tích đất 361,3m² thuộc thửa 33, tờ bản đồ B2.10 tại 49 Đường LHK, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Anh T.

5. Ông Hoàng Anh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

6. Bà Ngô Thị Bảo T1 có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị H số tiền 4.746.802.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 2 năm 2017, bị đơn Ngô Thị Bảo T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 10 tháng 2 năm 2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, cho rằng: Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà với bà T1 theo đúng quy định của pháp luật và bà chỉ biết được việc tranh chấp giữa ông T với bà T1 sau khi được Tòa án thông báo cho bà. Do đó, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà với bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Ông Hoàng Anh T không rút đơn khởi kiện.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Hoàng Anh T đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngô Thị Bảo T1 cho rằng bản án sơ thẩm đã không nêu ra chứng cứ và căn cứ pháp lý để tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng; sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất thì bà H đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bản án sơ thẩm nhận định:

[1.1] Nhà và đất tại số 49 Đường LHK, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng là của ông Hoàng Anh T- người Việt Nam định cư ở Mỹ nhờ ông Nguyễn Văn M mua và đứng tên giúp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 470774 ngày 04/01/2008 của UBND quận S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BG 670944 ngày 15/01/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

[1.2] Vì tin tưởng bà Ngô Thị Bảo T1 nên vào ngày 16/01/2013 ông Hoàng Anh T yêu cầu ông Nguyễn Văn M lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Ngô Thị Bảo T1 (với giá là 1.000.000 đồng) và bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BN 024762 ngày 17/7/2013 nhưng trên thực tế giữa ông T với bà T1 không có việc chuyển nhượng.

[1.3] Sau khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền tại số 49 Đường LHK (số BN 024762 ngày 17/7/2013) thì bà T1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H vào ngày 21/5/2016 (Được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H vào ngày 23/5/2016). Việc chuyển nhượng giữa bà T1

với bà H đang trong thời gian nhà đất đang tranh chấp và bà H đã biết nhà đất số 49 Đường LHK đang tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng.

Với nhận định nêu [1.1], [1.2], [1.3] trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với ông Nguyễn Văn M ngày 16/01/2013; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với bà Vũ Thị H ngày 21/5/2016 vô hiệu và công nhận nhà đất số 49 Đường LHK, phường T thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Anh T.

[2] Với nội dung mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nêu trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với ông Nguyễn Văn M ngày 16/01/2013 là đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận nhà đất số 49 Đường LHK, phường T thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Anh T là chưa đủ căn cứ, vì lẽ:

[2.1] Theo quy định tại khoản 3, điều 3 của Luật Quốc tịch thì ông Hoàng Anh T là người Việt nam định cư ở nước ngoài. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 7 và khoản 1 Điều 8 của Luật nhà ở năm 2014 thì ông Hoàng Anh T phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam mới là đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam và theo khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở thì đối với ông Hoàng Anh T muốn được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì ông Hoàng Anh T phải có các giấy tờ chứng minh sau đây:

+ Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu.

+ Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu và kèm theo giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do sở tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp hoặc các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam”.

Theo quy định của pháp luật nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập đầy đủ các giấy tờ của ông Hoàng Anh T như: Hộ chiếu có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu; hoặc giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do sở tư pháp các tỉnh, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp... nhưng hồ sơ vụ án chỉ có bản sao hộ chiếu của ông Hoàng Anh T không có công chứng hoặc chứng

thực theo quy định của khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam nên chưa xác định được ông Hoàng Anh T có được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (*khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013*) tại Việt Nam hay không.

[2.2] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản kiến nghị của bà Vũ Thị H ngày 16/8/2016 nêu: “*Chúng tôi biết rõ rằng giữa bà T1 và ông T có tranh chấp về bất động sản 49 Đường LHK...*” để làm căn cứ xác định việc nhận chuyển nhượng của bà H ngày 21/5/2016 là không ngay tình là chưa chính xác, bởi lời trình bày của bà H ngày 26/5/2017 cho rằng khi nhận chuyển nhượng bà H đã xem xét nhà đất, giấy tờ đứng tên chính chủ, giá cả hợp lý nên bà mua và bà không biết được việc tranh chấp nhà đất 49 Đường LHK giữa bà T1 với ông T: “*Tôi chỉ biết việc tranh chấp kiện tụng giữa bà T1 với ông T sau khi đã được Tòa án thông báo.*”.

Bên cạnh đó, tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 024762 ngày 17/7/2013 (*Do đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp kèm theo văn bản số 476/CNST ngày 18/10/2016*) thể hiện: Sau khi bà Ngô Thị Bảo T1 với bà Vũ Thị H thiết lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/5/2016 và bà Vũ Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biên động sang tên cho bà Vũ Thị H vào ngày 23/5/2016 thì đến ngày 24/5/2016 nhà đất thửa số 33, tờ bản đồ B2.10 tại 49 Đường LHK (*đang tranh chấp*) đã được đem thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu- Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không điều tra, xác minh để làm rõ. Trong trường hợp nhà đất tại số 49 Đường LHK đang tranh chấp đã được thế chấp thì phải đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu- Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và làm cơ sở xử lý nhà đất tại 49 Đường LHK theo quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự bị vô hiệu theo khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Thông báo số 17/TB-CSĐT ngày 24/11/2014 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng kết luận ông T đã đồng ý và tự nguyện giao ngôi nhà cho bà T1 đứng tên và số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà T1 chi tiêu...và tại giấy cam kết của ông Hoàng Anh T ngày 10/3/2014, thể hiện ông T đồng ý cho bà T1 chuyển quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị M1; bà T1 không có lừa gạt ông T. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải thu thập các tài liệu mà Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng làm cơ sở kết luận nêu trên mới đủ căn cứ xác định có hay không có việc chuyển nhượng giữa ông T

với bà T1 như lời khai của bà T1 (*bà T1 cho rằng ông Trịnh không có tiền trả cho bà T1 20.000USD và 600.000.000 đồng*).

[3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có những vi phạm thủ tục tố tụng như sau:

[3.1] Biên bản nghị án không biểu quyết từng vấn đề là trái với quy định tại khoản 2 Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Văn bản ủy quyền số 1924/GUQ-STNMT ngày 05/8/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng- là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án chỉ ủy quyền cho bà Phạm Thị Thủy trong phạm vi: “*tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ...*” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Phạm Thị Thủy được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ủy quyền quyết định toàn bộ trong quá trình giải quyết và xét xử sơ thẩm vụ án là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 139; khoản 2, 3 Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Với các sai sót [1] và [2] nêu trên, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H; huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Về việc: “*Công nhận quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy quyết định cá biệt*”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Anh T.

- Bị đơn: Bà Ngô Thị Bảo T1.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Bảo T1 và bà Vũ Thị H không phải chịu. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Bảo T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0997 ngày 15/02/2017 của Cục thi hành án dân sự

thành phố Đà Nẵng và hoàn trả cho bà Vũ Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0996 ngày 14/02/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- 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)

Lê Phước Thanh