TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2019/DS-PT
Ngày 26-6-2019
"V/v: Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hủy quyết định cá biệt, hủy hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn**

Ông **Nguyễn Cường**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên** - 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 **Thái Văn Đoàn** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018 về việc *"Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hủy quyết định cá biệt, hủy hợp đồng thế chấp"*. Do có kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 170/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:**

1. Ông **Hoàng Anh T**, sinh năm 1965; địa chỉ: 49 Đường L, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị H** –Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

**** Bị đơn:***

1. Bà **Ngô Thị Bảo T1**, sinh năm 1984; địa chỉ: 77 đường G1, quận H6, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 02/01/2018):* Ông **Nguyễn Phúc Th**, sinh năm 1976; Địa chỉ: Phòng 605 Chung cư số 01 đường L2, phường H5, quận H6, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1959 và bà **Hoàng Thị H3**, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: 12 đường A1, phường Phường A2, quận S, thành phố Đà Nẵng. Đều vắng mặt.

2. Bà **Vũ Thị H1**, sinh năm 1976; Địa chỉ 1: Số 21 đường 4, Khu dân cư P1, số 399 đường N1, phường Phường A2, quận S, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ 2: Số 5 N2, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H1: Bà **Đào Thị Thu H2,** sinh năm 1960; Địa chỉ: 43 Đ1, phường Tr, quận Đ2, Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 19/11/2018). Có mặt.

3. **Ngân hàng TMCP A**. Địa chỉ: 422 đường N3, phường Y, quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 745 đường N1, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: (theo giấy ủy quyền ngày 05/02/2018): Bà **Trịnh Thị Thu T2** – Nhân viên quan hệ khách hàng. Có mặt.

4. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng**; Địa chỉ: 24 Trần Phú, quận H6, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 3717/STN-Mtr ngày 26/12/2017): Bà **Phạm Thị T2** – Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. **Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: 18A đường P2, quận H6, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

6. **Văn phòng Công chứng P**. Địa chỉ: 955 N2, phường A2, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau.

- Nguyên đơn, ông Hoàng Anh T trình bày:

Trước đây, tôi là Việt kiều định cư tại Mỹ. Trong năm 2007, 2008, tôi có gửi tiền về cho ông Nguyễn Văn M (là người anh bà con) đứng tên mua đất và xây dựng nhà trên lô đất tại 49 Đường L, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Năm 2009, tôi về Việt Nam sinh sống tại nhà đất 49 Đường L, thành phố Đà Nẵng. Đến năm 2012, tôi quen biết bà Ngô Thị Bảo T1 và tổ chức đám cưới 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, bà T1 về chung sống với tôi tại nhà đất nêu trên. Trong thời gian chung sống, bà T1 yêu cầu tôi sang tên ngôi nhà 49 Đường L cho bà T1 đứng tên, vì là vợ chồng nên tôi tin tưởng đã yêu cầu ông M làm thủ tục sang tên cho bà T1. Ngày 16/01/2013 vợ chồng ông M đã lập hợp đồng sang tên cho bà T1 và do thực tế không có việc mua bán nên khi lập hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 01 triệu đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng.

Đầu năm 2013, sau khi nhận chuyển nhượng, bà T1 đã mang giấy chứng nhận cầm cố cho bà Nguyễn Thị M1, địa chỉ 292 đường L1, thành phố Đà Nẵng để lấy số tiền 1,1 tỷ đồng và mua lô đất khác nhằm mục đích bán kiếm lời. Việc bà T1 giao dịch mua bán với những người khác tôi không nắm rõ.

Tháng 11 năm 2014 bà T1 có dẫn một số người đến bán nhà nhưng tôi treo bảng là nhà có tranh chấp nên không bán được. Đến tháng 6 năm 2015, bà T1 khởi kiện đòi tôi 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 H1 và sau đó rút đơn khởi kiện. Việc bà H1 mua ngôi nhà tranh chấp này là hoàn toàn trái pháp luật. Bởi ngôi nhà này tôi đã ở từ năm 2009 và khi xảy ra tranh chấp giữa tôi và bà T1 thì tôi đã treo bảng nhà có tranh chấp nhưng không biết bằng cách nào bà H1 vẫn mua được nhà và đã sang tên.

Nay tôi 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 với ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị H3 được Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng công chứng 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 H1 được Văn phòng Công chứng P 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 và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/7/2013 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H1 ngày 23/5/2016; công nhận nhà đất 49 Đường L, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của tôi.

- Bị đơn, bà Ngô Thị Bảo T1 trình bày:

Nguyên nhà đất tại 49 Đường L, phường T3, 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, tôi và ông M, bà Nguyễn Thị H3 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá trị 01 triệu đồng, nhưng thực tế là tôi có đưa cho ông T 20.000 USD để làm thủ tục kết hôn và bảo lãnh tôi sang Mỹ. Khi giao nhận tiền thì có viết giấy nhưng sau này nhà đất chuyển sang tên, tôi đã giao lại giấy giao nhận tiền đó cho ông T, còn 600.000.000 đ là số tiền tôi chi phí, chăm sóc mẹ ông T và ông T. Sau này, khi không làm thủ tục kết hôn được thì tôi có đòi lại tiền nhưng ông T không trả và đồng ý chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho tôi để tôi và ông T vay tiền của bà Nguyễn Thị M1.

Sau khi đứng tên nhà đất tôi và ông T cùng vay của bà M1 1.200.000.000đ, lúc đó có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng với bà M1 nhưng sau đó bà M1 đã làm mất giấy chứng nhận nên tôi 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 tôi theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh T.

- Ông Nguyễn Văn M trình bày:

Tôi là anh họ của ông Hoàng Anh T. Ông T có gửi tiền về cho tôi để mua cho ông T lô đất tại thửa số 33, khu B2.10 đường 5,5m, diện tích 361,275m^2 tại phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng, do Ban Quản lý Dự án SĐ chuyển nhượng theo Hợp đồng giao nhận quyền sử dụng đất số: 374/HĐ-GĐ ngày 08/11/2004 và Phụ lục hợp đồng số: 374-1/HĐ-GĐ ngày 05/12/2007 giữa Ban Quản lý Dự án SĐ và chủ hộ là tôi. Tôi đã được UBND quận S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2008.

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 tôi đã chuyển toàn bộ giấy tờ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà T1 đứng tên. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị Bảo T1 theo sổ số: BN 024762 ngày 17/7/2013.

Sau khi làm thủ tục chuyển sổ đổi tên qua cho bà T1, tôi hết trách nhiệm với ông T. Tôi khẳng định nhà đất nêu trên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, tôi chỉ là người đứng tên giùm.

Nay tôi được biết giữa ông T và bà T1 có tranh chấp tại Tòa án nhưng tôi không tham gia.

- Bà Vũ Thị H1 trình bày.

Tôi 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. Không bao giờ cơ quan nhà nước vừa cung cấp quyền sở hữu nhà đất và cùng lúc phủ nhận quyền ấy. Luật quốc tế và luật pháp Việt Nam quy định rất rõ ràng quyền lợi của chủ sở hữu.

Tôi đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết tranh chấp giữa bà T1 và ông T mà không liên đới đến sự sở hữu hợp pháp của tôi. Tôi đòi hỏi quyền sử dụng bất động sản ấy ngay lập tức, những đối tượng ngăn cản hoặc trì hoãn quyền sử dụng hợp pháp bất động sản của tôi sẽ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:

Ông Nguyễn Văn M được UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 470774 ngày 04/01/2008 là trên cơ sở nhận chuyển đổi tên đất bố trí tái định cư của ông Lê Thanh H4 và bà Đinh Thị G.

Sau đó, ông M lập thủ tục cấp đổi bổ sung tài sản gắn liền với đất và 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, 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 số: 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận S chỉnh 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. 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 và 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 H1, Căn cứ Mục 9 Phần II Điều 47 Quyết định số: 1878/QĐ-URND 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 chỉnh lý giấy chứng nhận ngày 23/5/2016.

Như vậy, quá trình giải quyết nhà đất tại 49 Đường L, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng P trình bày:

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 H1 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.

- Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Bà Hoàng Thị H3 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Với nội dung vụ án nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định.

Áp dụng: Điều 122; Điều 127; Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 91, 92, 93, 94 và 95 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Anh T về việc công nhận nhà đất tại 49 Đường L, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Anh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Anh T về việc:

2.1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị H3 được Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 16/01/2013.

2.2. 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 H1 được Văn phòng Công chứng P thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 21/5/2016.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Ngô Thị Bảo T1 ngày 17/7/2013, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H1 ngày 23/5/2016.

2.4. Hủy Hợp đồng thế chấp số: STR.BĐCN.240516 ngày 24/5/2016 giữa bà Vũ Thị H1 và Ngân hàng TMCP A thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018 ông Hoàng Anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/6/2018 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng có quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT- VKS-DS đối với bản án nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Hoàng Anh T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vẫn giữ

nguyên quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT- VKS-DS, ngày 22/6/2018 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT- VKS-DS và đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh T; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Anh T.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Hoàng Anh T đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh T; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Anh T.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp, do Tòa án thu thập, nhất là lời thừa nhận của bà Ngô Thị Bảo T1 phù hợp với lời khai của ông Hoàng Anh T, lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn M, là nhà và đất tại 49 Đường L, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng mặc dù do ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nhưng thực chất là do ông Hoàng Anh T gửi tiền về đầu tư mua đất, xây nhà và nhờ ông M đứng tên giúp vì vào thời điểm đầu tư ông T là Việt kiều nên không được nhận chuyển nhượng và đứng tên nhà đất tại Việt Nam.

[2] Như vậy, các bên không tranh chấp về quyền sở hữu nhà, đất trước khi ông Nguyễn Văn M và Hoàng Thị H3 chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Bảo T1. Ông T và bà T1 tranh chấp tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị H3 với bà Ngô Thị Bảo T1 và sau đó là giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với bà Vũ Thị H1.

[3] Xét giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với ông Nguyễn Văn M:

Tại thời điểm ông M chuyển nhượng nhà đất cho bà Ngô Thị Bảo T1 là hoàn toàn tự nguyện giữa các bên bao gồm ông T, ông M và bà T1. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông T cũng thừa nhận việc ông để bà T1 thực hiện việc giao dịch với ông M là hoàn toàn tự nguyện và không bị lừa dối. Sau khi bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông M thì đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời bà T1 đã thực hiện quyền của người sử dụng đất là thế chấp cho bà Nguyễn Thị M1 vay số tiền 1.200.000.000 đồng, để mua 01 lô đất khác của bà Nguyễn Thị H3.

Như vậy việc ông T cho rằng giao dịch giữa ông Nguyễn Văn M và bà Ngô Thị Bảo T1 bị vô hiệu do bị bà T1 lừa dối, nhưng không có chứng cứ chứng minh hành vi lừa dối của bà T1. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông M là có căn cứ.

[4] Xét việc quan hệ chuyển nhượng nhà đất giữa bà Ngô Bảo T1 và bà Vũ Thị H1. Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Bảo T1 đã thế chấp cho bà Nguyễn Thị M1 vay số tiền 1.200.000.000 đồng, để mua 01 lô đất khác của bà Nguyễn Thị H3, sau đó ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Vũ Thị H1 và đã được Văn Phòng Công chứng P thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 21/5/2016, đồng thời ngày 23/5/2016 bà H1 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận S thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động đất từ tên bà T1 sang tên bà H1 theo hợp đồng công chứng [BL.301]. Như vậy, việc giao dịch giữa bà H1 và bà T1 đã hoàn tất, bà H1 đã được cơ quan có thẩm quyền thừa nhận việc sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất bằng việc chỉnh lý biến động tài sản theo quy định. Sau khi được chỉnh lý biến động đất sang tên mình, bà H1 đã thực hiện quyền của người sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất, thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Ngân hàng TMCP A xác nhận bà H1 hiện nay đang thế chấp tài sản và còn nợ số tiền hơn 02 tỷ đồng.

Như vậy giao dịch giữa bà T1 và ông M không bị vô hiệu nên giao dịch giữa bà T1 với bà H1 cũng không bị vô hiệu. Đồng thời bà H1 cũng là bên thứ ba ngay tình khi tham gia giao dịch này.

[5] Do giao dịch dân sự giữa các bên không vô hiệu nên giao dịch dân sự về thế chấp tài sản giữa bà H1 với Ngân hàng cũng không bị vô hiệu.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là không có căn cứ để chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí: Ông Hoàng Anh T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT- VKS-DS ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST, ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng**.**

Áp dụng: Điều 122; Điều 127; Khoản 2 Điều 170. Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 91, 92, 93, 94 và 95 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Anh T về việc công nhận nhà đất tại 49 Đường L, phường T3, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Anh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Anh T về việc:

2.1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ngô Thị Bảo T1 với ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị H3 được Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 16/01/2013.

2.2. 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 H1 được Văn phòng Công chứng P thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 21/5/2016.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Ngô Thị Bảo T1 ngày 17/7/2013, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H1 ngày 23/5/2016.

2.4. Hủy Hợp đồng thế chấp số: STR.BĐCN.240516 ngày 24/5/2016 giữa bà Vũ Thị H1 và Ngân hàng TMCP A thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 001439 ngày 14 tháng 6 năm 2018 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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 thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, LT.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành