

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 58/2017/DSPT.

Ngày: 14/8/2017.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu nhà*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Thanh.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký TAND tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2017/DSPT ngày 31 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp “*Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*” do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định bị kháng cáo:

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2017/QĐPT ngày 14 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1931.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị C. N, sinh năm 1970 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2013).

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T - Văn phòng luật sư T và cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Định (có mặt).

Địa chỉ: đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. *Bị đơn*: Anh Nguyễn X. N, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

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

3.1. Anh Nguyễn X.N1, sinh năm 1968 (có mặt).

3.2. Chị Nguyễn Thị C.N, sinh năm 1970 (có mặt).

3.3. Chị Bùi Thị A.T, sinh năm 1982 (có mặt).

3.4. Anh Trần B. T, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3.5. Chị Nguyễn Thị T. H, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số xx đường T, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3.6. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

3.7. Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường K.T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T.H, Chị Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị S: Chị Nguyễn Thị C.N, sinh năm 1970 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2013) (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3.8. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu vực P, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3.9. Chị Nguyễn Thị K.L, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Xã X, thị trấn S, tỉnh Phú Yên.

3.10. Anh Nguyễn X. K, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Hiện định cư tại: đường E, Australia.

3.11. Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng V.S – Chủ tịch (vắng mặt).

3.12. Ủy ban nhân dân phường N - thị xã A - tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi N.A – Công chức văn hóa, xã hội (có mặt). (văn bản ủy quyền ngày 09/8/2017).

3.13. Anh Bùi A. T, sinh năm 1979 (có mặt).

3.14. Chị Nguyễn T. H. T, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3.15. Ngân hàng TMCP N Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ D. H – Trưởng phòng giao dịch P.C, Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh P (Nay Chi nhánh Q) (có mặt).

(văn bản ủy quyền số 639A/UQ-QNH-PC ngày 26/5/2017).

Địa chỉ: yyy đường L, phường T, Tp Q, tỉnh Bình Định.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần N Việt Nam; Chị Bùi Thị A.T, anh Trần B.T; Anh Bùi A.T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2010 và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Chồng bà là ông Nguyễn X. C (chết năm 1998) không để lại di chúc. Bà và ông C có 09 người con gồm: Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị K. L, Nguyễn Thị T.H, Nguyễn X. N, Nguyễn Thị L, Nguyễn X. N, Nguyễn Thị C. N, Nguyễn Thị S, Nguyễn X. K. Ông C không có con riêng và con nuôi, cha mẹ ông C đều chết trước ông C.

Nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp là do vợ chồng bà mua của ông Hồ H.P vào ngày 02/6/1982, diện tích 70m². Năm 1984, vợ chồng bà xây nhà ở phía Tây, sau đó mua thêm đất của ông Đặng T. P ở phía Đông, vợ chồng bà viết giấy cho con trai Nguyễn X. N1, anh N1 bỏ tiền xây dựng trên diện tích đất liền kề. Anh Nguyễn X. N làm thủ tục kê khai toàn bộ nhà, đất nêu trên. Ngày 15/3/2004 vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A), tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với diện tích 123,44m². Năm 2005, bà thế chấp nhà và đất cho vợ chồng bà Lê T. T. S, ông Nguyễn M. H với 25 chỉ vàng y, số vàng này anh N mượn làm ăn, điều kiện thế chấp là 02 năm phải trả cho vợ chồng ông H, bà S, nhưng đến hạn do chưa trả vàng nên gia hạn khi nào trả vàng thì lấy lại nhà.

Bà thừa nhận chữ ký trong đơn xin xác nhận thừa kế và hợp đồng tặng cho là chữ ký của bà, nhưng nội dung hợp đồng bà không biết vì nghe anh N nói ký vào hợp đồng để anh làm ăn nên bà ký. Quá trình tặng cho nhà và đất, làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do anh N tự đi làm. Sau khi biết anh N chuyển nhượng nhà, đất cho chị B.T.A.T, bà gặp chị T nói anh N đã nhận

tiền đặt cọc thì bà trả lại chứ bà không bán nhà, nhưng chị T không đồng ý yêu cầu bà trả gấp đôi. Bà không đồng ý việc anh N chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà cho chị T.

Nay, bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2007 giữa bà cùng các con với anh Nguyễn X.N; đồng thời hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn X.N và vợ chồng chị Bùi T.A.T; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng chị Bùi T.A.T, anh Trần B.T và anh Bùi A.T; Yêu cầu hủy các GCNQSDĐ mà UBND thị xã A cấp cho anh N, chị T và anh T, yêu cầu người đang quản lý, sử dụng tài sản nhà, đất đang tranh chấp giao lại cho bà, không yêu cầu bồi thường thiệt hại về hao mòn giá trị tài sản trên. Bà đã đưa cho anh N 25 chỉ vàng y (số vàng mà anh N đưa cho vợ chồng H – S để lấy lại nhà).

Tại bản khai và trong quá trình xét xử, bị đơn anh Nguyễn X.N trình bày:

Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị D, anh thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về mối quan hệ gia đình, nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp. Nhà và đất đã được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp GCNQSDĐ cho cha mẹ vào ngày 15/3/2004. Năm 2007, do anh ham chơi bài bạc nên anh đã hợp thức các giấy tờ, cụ thể là hợp đồng tặng cho nhà đất, anh nhờ các con của anh giả chữ ký của các anh chị em ruột và nói dối với mẹ là ký vào các giấy tờ để vay tiền làm ăn, mục đích chuyển quyền sở hữu nhà và đất trên cho anh. Sau đó anh chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng chị B.T.A.T. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và công chứng. Giá trị nhà, đất giao dịch ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 11 lượng vàng y. Số vàng này chị T đưa cho anh nhiều lần, anh dùng tiêu xài cá nhân, vợ con anh không biết. Do túng thiếu về tiền bạc nên có hành vi trái pháp luật, suốt thời gian qua anh muốn khắc phục hậu quả, hỏi các chị em cho mượn vàng để giao lại cho bên mua nhưng bên mua không đồng ý. Nay anh yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và các anh chị em với anh; Đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa anh và chị B.T.A.T, anh sẽ trả lại cho chị T 11 lượng vàng y. Về 25 chỉ vàng y mà anh đã giao trả cho vợ chồng anh H, chị S, mẹ anh đã đưa cho anh giữ. Về các giao dịch mua bán và

thế chấp vay tài sản sau khi Tòa thụ lý vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C.N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị T. H trình bày:

Chị thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về mối quan hệ gia đình, nguồn gốc tài sản nhà và đất đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của cha mẹ, cha chết không để lại di chúc, phần tài sản của cha, các anh chị em thống nhất giao lại cho mẹ D quản lý. Do anh N ham chơi bài bạc, túng thiếu nên đã có hành vi sai trái gây ra hậu quả xấu cho gia đình và anh đã bị khởi tố về hình sự nhưng sau đó đã đình chỉ vụ án. Nay các chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người đang quản lý, sử dụng tài sản nhà, đất đang tranh chấp trả lại cho mẹ chị là bà D; Yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng trên và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho anh N, chị T và anh T.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn X. K trình bày:

Vào năm 2010 anh có lời trình bày tại hồ sơ, năm 2012 anh kết hôn và định cư tại A, nay vẫn giữ nguyên lời trình bày trước đây với nội dung nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp của cha mẹ anh tạo lập, anh N gian dối làm hợp đồng tặng cho, giả mạo chữ ký của các đồng thừa kế hàng thừa kế thứ nhất của cha và bỏ sót 02 người chị gái, sau đó anh N được cấp GCNQSDĐ và tiếp tục sang nhượng nhà, đất cho chị Bùi Thị A.T, nay đề nghị hủy các hợp đồng trên trả lại nguyên trạng ban đầu nhà, đất cho cha mẹ.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn X. N1 trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày của mẹ D, chị N về nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp, mối quan hệ gia đình và hành vi sai trái của anh N, trong Hợp đồng tặng cho có chữ ký của anh là do anh N bảo ký dùm cho anh làm giấy tờ, anh không xem cụ thể nội dung. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người đang quản lý, sử dụng tài sản trả lại cho cha mẹ anh và giải quyết các giao dịch về mua bán, thế chấp tài sản đang tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị X trình bày:

Chị thống nhất như lời khai của chị Nguyễn Thị C.N về mối quan hệ gia đình và nguồn gốc tài sản đang tranh chấp, tài sản trên của cha mẹ tạo lập, cha chết không để lại di chúc. Nay chị yêu cầu Tòa giải quyết buộc người đang quản lý, sử dụng tài sản trả lại cho cha mẹ chị.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị K. L trình bày:

Chị thống nhất lời khai của em Nguyễn Thị C.N và anh Nguyễn X.N đã trình bày về mối quan hệ gia đình, tình trạng tài sản đang tranh chấp, chị T cố ý mua tài sản trên, trong thời gian Tòa giải quyết vụ án lại tự ý chuyển nhượng cho anh em trong gia đình, suốt thời gian qua vụ án tranh chấp ở địa phương ai cũng biết, vì liên quan đến gây rối trật tự số người rất đông, chính quyền địa phương phải giải quyết, mẹ chị làm đơn gửi nhiều cơ quan để khiếu nại. Nay yêu cầu Tòa sớm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, giao trả lại nhà, đất trên cho mẹ D.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị A.T trình bày:

Qua bà Nguyễn Thị T.S là người thuê nhà ông Nguyễn X.N, bà S giới thiệu chị mua ngôi nhà này, anh N đưa cho chị GCNQSDĐ đứng tên anh là chủ sở hữu sử dụng nhà, đất trên nên hai bên tiến hành mua bán thỏa thuận giá chuyển nhượng là 11 cây vàng 9999, chị giao 15 chỉ vàng 9999 để đặt cọc. Sau khi đặt cọc bà D có đến nhà gặp chị và nói nhà cho anh N ở chứ không cho anh N bán, bà D cũng không đề cập gì đến việc trả lại tiền đặt cọc. Sau đó chị và anh N tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại Phòng công chứng X tỉnh Bình Định, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 10 tại khu vực T, phường N, thị xã A diện tích 66,5m². Chị đã giao đủ 11 lượng vàng 9999 cho anh N, việc giao vàng chia làm nhiều lần, chị không nhớ cụ thể các lần giao vàng. Chị đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH00086 ngày 22/9/2010. Ngày 25/9/2010, hai bên đã viết giấy bàn giao nhà. Chị yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu ngôi nhà nói trên vì việc chuyển nhượng giữa chị và anh N là hợp pháp. Còn việc tranh chấp nhà, đất giữa bà D, anh N và gia đình bà D thì tự giải quyết với nhau. Tài sản này là của vợ chồng chị, tháng 9/2015 chị đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Bùi A.T, hiện anh T đã được cấp GCNQSDĐ.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần B.T trình bày:

Anh là chồng của chị Bùi Thị.A.T. Việc vợ chồng anh nhận chuyển nhượng nhà, đất từ anh Nguyễn X. N là hoàn toàn hợp pháp. Vợ chồng anh đã giao cho anh N 11 lượng vàng 9999 và anh N đã giao nhà cho vợ chồng anh. Nay bà D yêu cầu trả lại nhà đất đang tranh chấp, anh yêu cầu bà D giao lại cho vợ chồng anh 11 lượng vàng và chênh lệch giá cả từ thời điểm giao dịch mua bán đến nay là 05 lượng vàng, tổng cộng là 16 lượng vàng 9999, vợ chồng anh sẽ giao lại ngôi nhà, còn nhà tiền chế vợ chồng anh tự xây nếu giao trả nhà, đất thì anh sẽ tự tháo dỡ.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi A.T trình bày:

Anh và chị Bùi Thị A.T là anh em ruột, anh không nhớ thời gian cụ thể nhưng giữa anh với vợ chồng chị T có mua bán, chuyển nhượng nhà và đất, việc mua bán có lập hợp đồng cụ thể, giá chuyển nhượng nhà và đất là 800.000.000đ, sau khi thực hiện xong các thủ tục giấy tờ anh đã được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ, sau đó anh đã thế chấp nhà, đất tại Ngân hàng TMCP N Việt Nam – Chi nhánh P vay 350.000.000đ. Việc ngôi nhà và đất đang có tranh chấp tại Tòa án anh không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND phường N, người đại diện theo pháp luật ông Tô T.T trình bày:

Trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và QSDĐ lập ngày 24/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị D cùng các con với anh Nguyễn X.N là không đúng, do thời điểm chứng thực không có mặt của người thuộc diện thừa kế và thiếu người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Nay UBND phường N thừa nhận sai sót, thống nhất yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và nhà giữa bà D và anh N. Về các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản đang tranh chấp sau này thì UBND phường N không biết vì các thủ tục trên không qua chính quyền địa phương.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND thị xã A, người đại diện theo ủy quyền ông Lê M.T trình bày:

Về GCNQSDĐ cấp cho anh Nguyễn X.N, tại thời điểm trên đã thẩm tra không có phát sinh tranh chấp tài sản thừa kế giữa anh N và các đồng thừa kế của

ông Nguyễn X.C, căn cứ tờ trình đã cấp GCNQSDĐ ngày 25/10/2007 cho anh Nguyễn X.N, về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Bùi Thị A.T và ông Bùi A.T qua các hồ sơ trên, cán bộ thẩm định xác định tài sản không tranh chấp, thể hiện đầy đủ thủ tục về hồ sơ nên Phòng tài nguyên & Môi trường thị xã A có tờ trình đề nghị và Ủy ban đã làm thủ tục cấp GCNQSH nhà ở và QSDĐ các trường hợp trên. Nay đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP N Việt Nam, người đại diện theo ủy quyền ông Võ D.H trình bày:

Vào ngày 03/12/2015, Ngân hàng nhận được hồ sơ đề nghị vay vốn của anh Bùi A.T, Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thế chấp là nhà, đất tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A. Tài sản trên do anh Bùi A.T mua lại của anh Trần B.T, chị Bùi Thị A.T, tài sản trên không có tranh chấp nên Ngân hàng tiến hành ký Hợp đồng tín dụng số 509/HĐTD ngày 03/12/2015 cho khách hàng vay số tiền 350.000.0000đ. Đồng thời ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 509/2015/VCB-PT ngày 03/12/2015 và tiến hành các thủ tục công chứng và đăng ký thế chấp tài sản theo quy định. Từ ngày giải ngân (09/12/2015) cho đến nay anh Bùi A.T trả lãi vay đầy đủ, trả gốc đúng hạn. Hiện ngôi nhà đang tranh chấp là tài sản bảo đảm nợ vay tại Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu bên vay có trách nhiệm trả hết khoản nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng mới đồng ý giải chấp trả lại GCNQSDĐ đã thế chấp. Nếu hủy hợp đồng thế chấp thì buộc người nhận lại tài sản phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ vay vì tài sản trên là tài sản thế chấp ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn T.H. T (là vợ của anh Bùi A.T), quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập nhưng chị T không đến Tòa tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, 34, 35, 147, 165, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án, phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 128, 132, 137, 410, 433 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 91, 92 Luật nhà ở năm 2005; Điều 117, 118 Luật nhà ở năm 2014; Điều 95 Luật các tổ

chức tín dụng và tiêu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

- Xác định thửa đất ở số 1044, tờ bản đồ số 10, diện tích 66,5m² (theo đo đạc diện tích đất thực tế là 65,26m²) có nhà xây dựng trên đất tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn X.C (đã chết) và bà Nguyễn Thị D.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/5/2007 giữa bên tặng cho gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị K.L, Nguyễn Thị T.H, Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N1, chị Nguyễn Thị C.N, Nguyễn Thị S, anh Nguyễn X.K và bên được tặng cho là anh Nguyễn X.N do vô hiệu.

- Hủy GCNQSDĐ số H03173/QSDĐ/I1 do UBND huyện A cấp ngày 25/10/2007 cho anh Nguyễn X.N.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/9/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn X.N và bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị A.T do vô hiệu.

- Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00086 do UBND huyện An Nhơn cấp ngày 22/9/2010 cho chị Bùi Thị A.T.

- Buộc anh Nguyễn X.N phải hoàn trả cho vợ chồng chị Bùi Thị A.T, anh Trần B.T 11 (mười một) lượng vàng 9999.

- Buộc vợ chồng chị T, anh T tháo dỡ nhà tiền chế với diện tích 17,08m² và thu dọn những tài sản khác của anh, chị ở trên phần nhà và đất trên.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/9/2015 giữa bên chuyển nhượng anh Trần B.T, chị Bùi Thị A.T và bên nhận chuyển nhượng anh Bùi A.T do vô hiệu.

- Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01107 do UBND thị xã A cấp ngày 16/10/2015 cho anh Bùi A.T.

- Buộc vợ chồng chị Bùi Thị A.T, anh Trần B.T phải hoàn trả cho anh Bùi A.T số tiền 800.000.000đ.

- Buộc anh Bùi A.T giao nhà và đất trên cho bà Nguyễn Thị D quản lý, cụ thể giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 10, diện tích 66,5m² (theo đo đạc diện tích thực tế là 65,26m²) có nhà tại Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có tứ cận: Đông giáp nhà anh Nguyễn X N1; Tây giáp nhà bà Lê Thị N; Nam giáp nhà đất ông Đặng T.D; Bắc giáp đường đi vào chợ. Về nhà ở phía Đông mượn tường của anh Nguyễn X.N1 từ phần nhà trước đến hết phần đất trống (có ký hiệu S1, S2, S3); nhà vệ sinh (có ký hiệu WC) tường riêng; nhà ở phía Tây, nhà chính (ký hiệu S1) tường riêng, phần nhà (ký hiệu S2) đất trống (ký hiệu S3) mượn tường bà Lê Thị N, nhà vệ sinh (ký hiệu WC) tường riêng (có sơ đồ hiện trạng lập ngày 15/10/2013 kèm theo). Buộc anh T thu dọn, tháo dỡ toàn bộ những tài sản của anh đang có trên phần diện tích nhà, đất trên.

5. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 509/2015/VCB-PT ngày 03/12/2015 giữa anh Bùi A.T, chị Nguyễn T.H.T với Ngân hàng TMCP N Việt Nam do vô hiệu.

- Buộc vợ chồng anh Bùi A.T, chị Nguyễn T.H.T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam số tiền nợ vay gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 509/HĐTD ngày 03/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP N Việt Nam và anh Bùi A.T, chị Nguyễn T.H.T.

- Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP N Việt Nam về yêu cầu chủ sở hữu nhà thanh toán tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng.

- Ngân hàng TMCP N Việt Nam có nghĩa vụ trả lại các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho anh Bùi A.T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản; Quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V.T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N Việt Nam, chi nhánh P kháng cáo đề nghị xem xét hợp đồng thế chấp tài sản số 509/2015/VCB-PT ngày 03/12/2015 giữa Ngân hàng với anh Bùi A.T là hợp pháp vì đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo. Nếu anh T hoặc bà D, anh N không trả được số nợ 291.514.585 đồng (tính đến ngày 31/10/2016) cho Ngân hàng thì khi xử lý tài sản thế chấp nhà và đất ở tại thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định phải ưu tiên trả nợ trước cho Ngân hàng.

Ngày 24/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị A.T và anh Trần B.T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án thị xã A, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị T và anh N, giữa chị T và anh T.

Ngày 25/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi A.T kháng cáo cho rằng thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án cấp tỉnh vì có yếu tố nước ngoài, yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã A, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện Ngân hàng TMCP N Việt Nam; Chị Bùi Thị A.T và anh Trần B.T; anh Bùi A.T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu đề nghị:

Hủy bản án sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân thị xã A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp hiện vợ chồng anh Bùi A.T đang quản lý, sử dụng có diện tích 66,5m² (theo đo đạc thực tế là 65,26m²) tại Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có tứ cận: Đông giáp nhà anh Nguyễn X.N1; Tây giáp nhà đất bà Lê Thị N; Nam giáp nhà ông Đặng T.D; Bắc giáp đường đi vào chợ G là của vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn X.C (chết năm 1998) tạo lập. Ngày 15/3/2004 Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn X.C và bà Nguyễn Thị D với diện tích 125,09m² số thửa 505, tờ bản đồ số 10, đã được các bên đương sự đều thừa nhận. Năm 1998 ông C chết, không để lại di chúc.

[2] Ngày 24/5/2007 anh Nguyễn X.N, anh Nguyễn X.N1 là con của bà D, ông C xin xác nhận thừa kế tài sản của ông Nguyễn X.C và làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, phần phía Đông cho anh Nguyễn X.N1 sử dụng có diện tích 58,62m², phần phía Tây cho anh Nguyễn X.N sử dụng có diện tích 66,47m². Ngày 25/10/2007 UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp GCNQSDĐ

cho anh Nguyễn X.N1, tại số thửa 1045, tờ bản đồ số 10, diện tích 58,6m² và cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn X.N, tại số thửa 1044, tờ bản đồ số 10, diện tích 66,5m².

[3] Ngày 06/9/2010, anh Nguyễn X.N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số thửa 1044, tờ bản đồ số 10, diện tích 66,5m² cho chị Bùi Thị A.T. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số X tỉnh Bình Định chứng nhận, đến ngày 22/9/2010 UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Bùi Thị A.T, số vào sổ CH00086.

[4] Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp vụ án, ngày 29/9/2015, vợ chồng chị Bùi Thị A.T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên cho anh trai chị T là anh Bùi A.T. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng A, thị xã A, tỉnh Bình Định chứng nhận, đến ngày 16/10/2015 UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Bùi A.T, số vào sổ CH01107.

[5] Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp vụ án, ngày 03/12/2015, anh Bùi A.T thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số thửa 1044, tờ bản đồ số 10, diện tích 66,5m² tọa lạc tại Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam – Chi nhánh P (nay là chi nhánh Q) – Phòng Giao dịch A để vay số tiền 350.000.000đồng, theo hợp đồng tín dụng số 509/HĐTD ngày 03/12/2015 và hợp đồng thế chấp tài sản số 509/2015/VCB-PT ngày 03/12/2015.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị A.T, anh Trần B.T, anh Bùi A.T và Ngân hàng TMCP N Việt Nam, thấy rằng:

[6] Anh N thừa nhận hành vi sai trái của mình là lừa dối bà D và các anh chị em trong gia đình ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/5/2007, giữa bên cho là bà Nguyễn Thị D và các con của bà D với bên tặng cho là anh Nguyễn X.N, bằng cách bảo các con mình là cháu Nguyễn Thị Y.N, Nguyễn Đ.H và Nguyễn Đ.H giả chữ ký của một số anh chị em (chị Nguyễn Thị C.N, Nguyễn Thị K.L, Nguyễn Thị T.H, anh Nguyễn X.K) trong khi bà D và các anh chị em của anh N không được biết, để được cấp có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ số H03173/QSDĐ/I1 ngày 25/10/2007 cho anh N, điều này phù hợp với Bản kết luận giám định số 98/GĐTL ngày 16/8/2011 của Phòng kỹ

thuật hình sự Công an tỉnh Bình Định. Mặt khác, đại diện của UBND xã N (nay là phường N) thừa nhận có sai sót về trình tự thủ tục khi tiến hành chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên, cụ thể không có mặt đầy đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn X.C, vì vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/5/2007 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị D cùng các con bà D và bên được tặng cho là anh Nguyễn X.N là vô hiệu do bị lừa dối được quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 91; điểm a khoản 1 Điều 92 Luật nhà ở năm 2005, nên anh N không có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Hơn nữa, tại thời điểm anh N nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở cho chị Bùi Thị A.T, mẹ anh N là bà Nguyễn Thị D đã gặp báo cho chị T nhà không cho anh N bán. Do đó, về mặt pháp lý nhà và đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn X.C, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/9/2010 giữa anh Nguyễn X.N và chị Bùi Thị A.T vô hiệu theo Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất lập ngày 29/9/2015 giữa vợ chồng anh Trần B.T, chị Bùi Thị A.T với anh Bùi A.T; Hợp đồng thế chấp tài sản số 509/2015/VCB-PT giữa Ngân hàng TMCP N Việt Nam – Chi nhánh P – Phòng giao dịch A với anh Bùi A.T cũng vô hiệu. Vì vậy, bà D yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các GCNQSDĐ được UBND thị xã A cấp cho anh Nguyễn X.N, chị Bùi Thị A.T và anh Bùi A.T là có căn cứ.

[7] Tuy nhiên, HĐXX phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

[8] Về tố tụng: Tại thời điểm Tòa sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án năm 2010, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn X.K vẫn còn sinh sống và làm việc tại Việt Nam, do đó TAND thị xã A thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Năm 2012, anh K định cư và sinh sống tại nước Australia nên các thủ tục tố tụng như lời khai, các giấy ủy quyền của anh K gửi về cho Tòa án phải được Hợp pháp hóa lãnh sự tại Cơ quan đại diện Việt Nam tại nước sở tại theo quy định tại Khoản 2 Điều 478 BLTTDS, Điều 26 Pháp lệnh lãnh sự và Khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính Phủ quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự...” trong khi đó nước Australia không nằm trong danh sách các nước Việt Nam ký kết miễn hợp

pháp hóa lãnh sự nên bản tự khai và các Giấy ủy quyền của anh K lập tại nước Australia gửi về tham gia tố tụng tại Tòa án Việt nam chưa được chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự quán là không đúng quy định pháp luật.

[9] Trong hồ sơ vụ án, cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ là hồ sơ pháp lý của Ngân hàng TMCP N Việt Nam – chi nhánh P (Nay là chi nhánh Q) như giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của pháp nhân, chi nhánh, giấy ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP N Việt Nam để xác định tư cách tham gia tố tụng của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là vi phạm quy định tại Điều 85 BLTTDS năm 2015 cụ thể:

Ngày 06/9/2016, ông Nguyễn Văn T là Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng TMCP N Việt Nam – chi nhánh P thay ông Đinh Văn T (giám đốc cũ), nhưng thời điểm (từ ngày 31/10/2016 đến ngày 03/11/2016) Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án vẫn xác định ông T tham gia tố tụng với tư cách ủy quyền lại cho ông Võ D.H – Trưởng phòng giao dịch A là không đúng quy định của pháp luật.

[10] Trong thời gian Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm đang giải quyết tranh chấp vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản trả lời chị T số 273/CV-TA ngày 05/01/2013 và yêu cầu chị T không được chuyển dịch đối với tài sản đang tranh chấp nhưng chị T vẫn chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh trai mình là anh Bùi A.T là vi phạm vào điểm b khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, anh T lại sử dụng tài sản này thế chấp vay tiền của Ngân hàng, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không xác định lỗi của các bên trong các Hợp đồng để tính án phí đối với chị Bùi Thị A.T, anh Bùi A.T là không đúng với quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[11] Về nội dung vụ án:

Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh Bùi A.T, chị Nguyễn T.H.T đối với Ngân hàng TMCP N Việt Nam là theo hợp đồng tín dụng số 509/HĐTD ngày 03/12/2015 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N Việt Nam với anh Bùi A.T, chị Nguyễn T.H.T, không tuyên cụ thể số tiền nợ gốc và nợ lãi mà anh T, chị T phải trả cho Ngân hàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm dẫn đến việc bản án tuyên không rõ ràng, không thi hành án được và việc tuyên án không có số tiền trả nợ gốc và lãi cụ thể dẫn đến việc không tính được số tiền án phí mà các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, vi phạm Điều 266 BLTTDS.

Từ những vi phạm về tố tụng và thiếu sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Do đó cần phải hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Ngân hàng thương mại cổ phần N Việt Nam; Chị Bùi Thị A.T và anh Trần B.T; Anh Bùi A.T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có bản luận cứ đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã A.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D với bị đơn anh Nguyễn X.N. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N Việt Nam – Chi nhánh P (nay là Chi nhánh Q) 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002479 ngày 18/11/2016;

Hoàn trả cho anh Bùi A.T 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002486 ngày 25/11/2016;

Hoàn trả cho chị Bùi Thị A.T và anh T.B.T 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002487 ngày 25/11/2016.

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 thỏa 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS thị xã A;
- TAND thị xã A;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Hoài Thanh

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa