TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 76/2022/DS-PT
Ngày: 29/3/2022
V/v:"Tranh chấp đòi nhà đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 400/2021/TLPT-DS ngày 12/11/2021 về *"tranh chấp đòi nhà đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1979 *(vắng mặt tại phiên tòa);*

Trú tại: số 10, ngõ 279, Giảng Võ, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Hoàng Q, sinh năm 1990; trú tại: P 304 tập thể 100 phố Lò Đúc, phường Đống Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Theo giấy uỷ quyền ngày 29/7/2020. *Ông Quân có mặt tại phiên tòa).*

Bị đơn:

1. Ông Lê Xuân C, sinh năm 1962;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1961;
3. Chị Lê Trà M, sinh năm 1987.

Cùng tạm trú tại: Số nhà 9, ngách 358/40 Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Hộ khẩu thường trú: Số 59, Tổ 1 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội *(ông Cầu, bà Hiền có mặt, chị My vắng mặt tại phiên tòa).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng H là: Bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức T, đều là Luật sư Công ty Luật TNHH một thành viên Vinmax Châu Á thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(bà Thủy và ông Toàn đều có mặt tại phiên tòa).*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Mạnh E, sinh năm 1982; trú tại: Phòng 0315, R2A, Royal City, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội *(ông Tuế có mặt tại phiên tòa)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Bà Trịnh Thị Hà và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do có nhu cầu về chỗ ở, qua tìm hiểu và xem xét ngày 22/9/2016 bà Trịnh Thị Hà và ông Nguyễn Mạnh Tuế đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 9, ngách 358/40 phố Bùi Xuân Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội mang tên bà Đặng Thị Hương Giang. Việc mua bán ngay tình, Hợp đồng mua bán được công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt số 49 Văn Cao, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán chuyển nhượng và sang tên theo quy định. Ngày 17.2.2017 Bà Hà được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 708117 cấp ngày 17/02/2017, số vào sổ cấp GCN:CS-TX 03678 mang tên Trịnh Thị Hà.

Sau khi nhận chuyển nhượng do bà Hà phải đi làm xa nên không thường xuyên xuống trông nom nhà đất được, khi về thì bà thấy có ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền và chị Lê Trà My đang sinh sống tại nhà đất này mà không được sự cho phép của bà. Bà Hà đã yêu cầu những người trên di chuyển ra khỏi nhà nhưng họ không thực hiện. Bà Hà đã nhiều lần nhờ chính quyền can thiệp nhưng đều không có kết quả. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, bà Hà khởi kiện và đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền và chị Lê Trà My ra khỏi nhà và trả lại nhà đất cho bà Hà.

Bị đơn - ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền và chị Lê Trà My:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng việc tống đạt không thành, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định. Tuy nhiên bị đơn không đến Tòa án làm việc và gửi văn bản ghi ý kiến của mình gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ông Nguyễn Mạnh Tuế trình bày: Ông Tuế có quen biết vợ chồng anh Trịnh Xuân Cường, chị Đặng Thị Hương Giang. Vợ chồng anh Cường, chị Giang có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 92, tờ bản đồ số 16 - C-III - a và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Tổ 3 cụm 5, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612525, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00456 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp ngày 17/9/2010 cho bà Nguyễn Thị Quốc Hương, đã đăng ký sang tên cho bà Đặng Thị Hương Giang ngày 23/2/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Sở Giao dịch Hà Nội có địa chỉ tại số 3 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Theo đó anh Cường, chị Giang có vay tại Ngân hàng quân đội số tiền 7,5 tỉ đồng để thanh toán một phần mua tài sản trên theo Hợp đồng tín dụng số 140.2012/HĐTD ngày 23/2/2012.

Năm 2016, anh Cường chị Giang đề nghị và được Ngân hàng TMCP Quân đội phê duyệt phương án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ với nội dung yêu cầu anh Cường, chị Giang nộp số tiền 7.187.500.000đồng vào tài khoản của chị Giang mở tại MB - Ba Đình trước ngày 15/8/2016 để thu hồi nợ gốc đồng thời giải chấp tài sản bảo đảm là nhà đất đã thế chấp nêu trên. Do anh Cường, chị Giang ko đủ điều kiện trả nợ nên đã ủy quyền toàn bộ cho anh Tuế thay mặt và nhân danh anh Cường, chị Giang liên hệ với Ngân hàng TMCP Quân đội - Sở giao dịch Hà Nội để thực hiện thủ tục giải chấp tại Ngân hàng đối với khoản vay theo Hợp đồng thế chấp, đồng thời được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được Ngân hàng bàn giao. Ngoài ra sau khi hoàn thành thủ tục giải chấp tại Ngân hàng, anh Tuế được thay mặt và nhân danh anh Cường, chị Giang làm thủ tục liên quan đến việc xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan chức năng có thẩm quyền theo quy định và nhận lại Giấy chứng nhận khi được cơ quan chức năng bàn giao. Sau khi hoàn thành thủ tục xóa chấp anh Tuế được nhân

danh anh Cường, chị Giang toàn quyền quyết định việc quản lý, sử dụng cho thuê, tặng cho, chuyển nhượng (toàn bộ hoặc 1 phần), nhận tiền chuyển nhượng, ký Hợp đồng đặt cọc, được quyền tách thửa, hợp thửa khi cơ quan có thẩm quyền cho phép (để chuyển nhượng) hoặc thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Cường và chị Giang (Theo Hợp đồng ủy quyền số 1100.2016/HĐUQ ngày 08/8/2016 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt - số 49 Văn Cao, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội)

Sau khi ông Tuế hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính tại Ngân hàng Quân đội thay cho anh Cường, chị Giang. Ngân hàng TMCP Quân đội đã ra thông báo về việc giải chấp tài sản đang thế chấp để bảo đảm tiền vay số 5017/TB-MB-BAD ngày 19/9/2020.

Ngày 22/9/2016 ông Tuế với tư cách là người đại diện ủy quyền của anh Cường, chị Giang đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở với bà Trịnh Thị Hà. Hợp đồng công chứng số 1340.2016/HĐCN tại Văn phòng công chứng Lạc Việt về việc chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ bất động sản là thửa số 02, tờ bản đồ số 16-C-III-a, tại địa chỉ Tổ 3 cụm 5 phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 612525, số vào sổ cấp GCN: CH00456 do UBND quận Thanh Xuân cấp ngày 17/9/2010. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân đã xác nhận việc đăng ký sang tên bà Đặng Thị Hương Giang ngày 23/3/2012.

Sau khi hoàn thiện các thủ tục mua bán sang tên theo quy định, ngày 17/2/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 708117, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 03678 mang tên chị Trịnh Thị Hà.

Như vậy chị Hà là chủ tài sản hợp pháp của nhà đất nêu trên và đã được pháp luật công nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS - ST, ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của bà Trịnh Thị Hà.

Buộc ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền, chị Lê Trà My và những ai đang sinh sống trên nhà, đất tại: Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 16-C-III-a địa chỉ: Tổ 3, cụm 5, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là số nhà 9, ngách

358/40 Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội); Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất- quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CE 708117, số vào sổ cấp GCN: CS -TX 03678 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/02/2017 cho bà Trịnh Thị Hà thì buộc phải di dời và trả lại nhà đất trên cho bà Trịnh Thị Hà.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tại đơn kháng cáo đề ngày 16/7/2021, ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền, chị Lê Trà My đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, không gửi văn bản triệu tập đương sự đến Tòa án để làm việc; bị đơn chỉ nhận được Quyết định hoãn phiên tòa ngày 25/5/2021.

- Gia đình ông Nguyễn Huy Hoằng, bà Nguyễn Hiền Hòa đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp nhưng không được Tòa án triệu tập đến tham gia phiên tòa.

- Thửa đất tranh chấp là tài sản của bà Bluhm Hải (chị gái của bị đơn) nhờ bố mẹ bị đơn đứng tên hộ.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tranh chấp cho bà Trịnh Thị Hà là không đúng đối tượng.

Ông Cầu, bà Hiền và chị My đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án quận Thanh Xuân.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo nội dung Đơn kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu:

- *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm chưa tống đạt đầy đủ văn bản tố tụng cho bị đơn; thủ tục tống đạt không đúng quy định của pháp luật. Ngày 16/6/2021 bị đơn có đơn khiếu nại về việc không nhận được văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không được xem xét giải quyết; đưa thiếu người tham gia tố tụng là những người hiện đang sống tại nhà đất tranh chấp (bà Hòa và ông Hoằng); không tiến hành thẩm định tài sản tranh chấp.

- *Về nội dung:* Nguồn gốc nhà đất tranh chấp này là của bà Buhm Hải (con gái ông Hồng) hiện đang cư trú tại nước ngoài gửi tiền về cho ông Hồng mua. Các con của ông Hồng trong đó có cả bị đơn đã bỏ tiền ra để xây dựng nhà đất này nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi.

Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất này của bà Hà với người chuyển nhượng trước đó không phải là giao dịch ngay tình.

Trong khi Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đang giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Huy Hoàng (là anh của bà Hiền - bị đơn) đang khởi kiện vụ án hành chính liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân không tạm đình chỉ để chờ giải quyết vụ án hành chính.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho bà Đặng Thị Hương Giang và sau này là bà Trịnh Thị Hà là không đúng quy định của pháp luật vì trong khi bà Nguyễn Thị Quốc Hương đang có khiếu nại thì cơ quan có thẩm quyền lại cấp Giấy chứng nhận, như vậy là vi phạm quy định về tổ chức thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

Trên cơ sở đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Xem xét việc kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án và một số văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn không nhận, không hợp tác, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như không tham gia các phiên hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn tại UBND phường nơi bị đơn cư trú.

Căn cứ tại mục 9 Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp người được cấp, tống đạt, thông báo từ chối nhận văn bản tố tụng thì người thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo phải lập biên bản trong đó nêu rõ lý do*

của việc từ chối, có xác nhận của đại diện tổ dân phố hoặc Công an xã, phường, thị trấn về việc người đó từ chối nhận văn bản tố tụng. Biên bản phải được lưu trong hồ sơ vụ án"; khoản 2 Điều 178 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp người được cấp, tống đạt, thông báo từ chối nhận văn bản tố tụng hoặc vắng mặt thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 177 của Bộ luật này.";* khoản 1 Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định*: "Việc niêm yết công khai văn bản tố tụng được thực hiện trong trường hợp không thể cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177 và Điều 178 của Bộ luật này"*. Theo quy định trên thì Tòa án chỉ niêm yết công khai văn bản tố tụng khi không thể cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp văn bản tố tụng, không phụ thuộc vào việc cấp, tống đạt, thông báo lần thứ nhất hay những lần sau. Như vậy, trường hợp Tòa án đã tống đạt trực tiếp văn bản tố tụng mà đương sự từ chối nhận văn bản tống đạt thì người tống đạt lập biên bản trong đó nêu rõ lý do của việc từ chối, có xác nhận của đại diện tổ dân phố hoặc Công an xã, phường, thị trấn về việc người đó từ chối nhận văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177, Điều 178 của Bộ luật tố tụng dân sự thì việc cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp cho đương sự được coi là tống đạt hợp lệ, **Tòa án không phải niêm yết công khai.**

Do đó, xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng về tống đạt văn bản tố tụng cho bị đơn, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Đối với việc kháng cáo của bị đơn về việc xem xét tính hợp pháp của giao dịch mua bán chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Hà đối với thửa đất đang tranh chấp; việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Hà và việc xác định nguồn gốc số tiền để mua thửa đất tranh chấp nêu trên.

Theo hồ sơ vụ án thì nhà đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất mang tên bà Nguyễn Thị Quốc Hương năm 2010, đăng ký sang tên cho bà Đặng Thị Hương Giang ngày 23/02/2012. Sau khi mua bán xong, bà Giang và chồng là ông Trịnh Xuân Cường đã thế chấp nhà đất trên tại ngân hàng TMCP Quân Đội để vay tiền, đến năm 2016 do không có tiền trả Ngân hàng nên bà Giang, ông Cường đã làm thủ tục ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Tuế được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, cho thuê, giải chấp tại ngân hàng…. Ngoài ra bà Đặng Thị Hương Giang và ông Trịnh Xuân Cường có viết tay một giấy nhận tiền kiêm giấy bàn giao nhà ngày 08/8/2016. Ngày 19/9/2016 ông Nguyễn Mạnh Tuế đã giải chấp xong số tiền ông bà Giang, ông Cường

nợ Ngân hàng. Ngày 22/9/2016, ông Tuế đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà Trịnh Thị Hà. Sau đó, bà Hà đã được Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 17/02/2017.

Theo mục 1 Phần III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của TAND tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử hướng dẫn: *Trường hợp nhà đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông A, bà B. Ông A làm giả chữ ký của bà B để chuyển nhượng nhà đất cho C. Sau khi chuyển nhượng, ông A, bà B vẫn chiếm hữu, sử dụng nhà đất. Sau đó, C dùng tài sản này để thế chấp khoản vay tại Ngân hàng.*

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên là vô hiệu vì khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không xem xét, thẩm định nên không biết chủ sở hữu, sử dụng vẫn đang quản lý nhà đất nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015. Hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng cũng bị xác định là vô hiệu. Do vậy cần xem xét lại hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp tài sản (bởi khi các bên chuyển nhượng, thế chấp đều không xem xét, thẩm định, xác minh ai đang quản lý, sử dụng nhà đất). Theo kháng cáo của bị đơn thì nhà đất đang tranh chấp là tài sản ban đầu đứng tên hộ gia đình bị đơn, nguồn gốc số tiền để mua thửa đất trên là của bà Bluhm Hải - thành viên trong gia đình.

Từ những phân tích trên xác định việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ; các giao dịch mua bán chuyển nhượng …thông qua các hợp đồng đều bị xác định là vô hiệu và cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu...

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền và chị Lê Trà My. Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn

2.1 Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp và căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhà đất tại số 9, ngách 358/40 Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA612525, số vào sổ cấp GCN: CH 00456 do UBND quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2010 cho bà Nguyễn Thị Quốc Hương. Ngày 23/02/2012, đăng ký sang tên cho bà Đặng Thị Hương Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1925.2011/HĐCN ngày 28/12/2011 lập tại Văn phòng công chứng Âu Lạc thành phố Hà Nội (BL 16). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Giang và chồng là ông Trịnh Xuân Cường đã sử dụng nhà, đất nêu trên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội để vay số tiền 7.500.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng số 140.2012/HĐTD ngày 23/02/2012.

Do ông Cường, bà Giang không đủ điều kiện trả nợ nên đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Mạnh Tuế thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Theo đó, ông Tuế đã trả khoản nợ của ông Cường, bà Giang tại Ngân hàng TMCP Quân đội và giải chấp đối với tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên. Tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1100.2016/HĐ-UQ ngày 08/8/2016 lập tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, ông Cường, bà Giang đã ủy quyền cho ông Tuế được toàn quyền quyết định việc quản lý, sử dụng, cho thuê, tặng cho, chuyển nhượng (toàn bộ, hoặc một phần), nhận tiền chuyển nhượng, ký hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên. Ngoài ra bà Giang và ông Cường còn viết tay một giấy nhận tiền kiêm giấy bàn giao nhà ngày 08/8/2016. Trên cơ sở ông Cường, bà Giang đề nghị, Ngân hàng TMCP Quân đội đã phê duyệt phương án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ với nội dung: Ông Cường, bà Giang nộp số tiền 7.187.500.000đồng vào tài khoản của bà Giang mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Ba Đình trước ngày 15/8/2016 để thu hồi nợ gốc và giải chấp tài sản.

Căn cứ vào *Thông báo về việc giải chấp tài sản đang thế chấp để bảo đảm tiền vay số 5017/TB-MB-BAD ngày 19/9/2016 của Ngân hàng MB* (BL 16). Ngân hàng TMCP Quân Đội xác nhận ngày 19/9/2016 bên vay đã thực hiện xong mọi nghĩa vụ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Ba Đình và Ngân hàng đã hoàn trả bản gốc giấy tờ sở hữu và giải chấp tài sản nói trên cho bên thế chấp.

Sau khi xóa thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội, ngày 22/9/2016 ông Tuế chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở cho bà Trịnh Thị Hà. Hai bên đã

lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt theo số công chứng 134.2016/HĐ-CN. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Hà đã làm thủ tục sang tên và được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 708117, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 03678 đứng tên bà Trịnh Thị Hà ngày 17/02/2017.

Theo bà Hà trình bày, do bà Hà phải đi làm ăn xa nhà nên không thường xuyên sinh sống tại Hà Nội. Năm 2018, khi bà đến nhà đất của mình để dọn dẹp về ở thì thấy có ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền và chị Lê Trà My đang sinh sống tại đây. Bà Hà đã yêu cầu những người trên ra khỏi nhà nhưng bị gây khó dễ, chửi bới, thách thức và không trả nhà. Bà Hà đã nhiều lần làm đơn đề nghị chính quyền địa phương can thiệp nhưng không có kết quả, do vậy bà Hà đã khởi kiện đề nghị Toà án buộc những người đang sinh sống tại nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận đứng tên bà phải rời khỏi nhà và trả lại nhà đất trên cho bà.

Xét thấy: Nhà đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Nguyễn Thị Quốc Hương năm 2010, ngày 23/02/2012 đã đăng ký sang tên cho bà Đặng Thị Hương Giang tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân. Bà Giang và chồng là ông Trịnh Xuân Cường dùng nhà đất này để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quân Đội vay tiền. Năm 2016 do không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên bà Giang, ông Cường đã ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Tuế trả nợ thay và giải chấp tài sản, đồng thời ủy quyền cho ông Tuế được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, cho thuê…Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ông Cường, bà Giang và giải chấp tài sản tại Ngân hàng, ông Cường đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Trịnh Thị Hà. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Hà đã làm thủ tục và được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình vào ngày 17/02/2017.

Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa bà Hà và ông Tuế được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014. Mặc dù ông Tuế không phải là chủ sở hữu tài sản nhưng theo quy định tại Điều 195 Bộ luật dân sự thì ông Tuế được bà Giang, ông Cường uỷ quyền nên ông Tuế có quyền của chủ tài sản thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào việc mua bán chuyển nhượng và Hợp đồng được công chứng hợp pháp, Sở tài

nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Hà là đúng quy định. Giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hà với ông Tuế là giao dịch ngay tình vì khi nhận chuyển nhượng thì nhà đất trên đã được sang tên bà Giang, sau đó vợ chồng ông Cường, bà Giang đã sử dụng nhà đất này để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Trước đó Ngân hàng đã tiến hành xem xét, thẩm định tài sản mới làm thủ tục cho vay và ký Hợp đồng thế chấp. Do vậy căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định giao dịch chuyển nhượng giữa bà Hà và ông Tuế (người đươc ủy quyền của chủ sở hữu là ông Cường, bà Giang) là giao dịch ngay tình nên phải được pháp luật bảo vệ và bảo đảm quyền lợi.

Đối với bị đơn sinh sống tại nhà đất tranh chấp nhưng không có tài liệu chứng minh mình có quyền của chủ sở hữu, sử dụng tài sản. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải di dời và trả lại nhà đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

2.2 Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng nhà đất trên có nguồn gốc của bà Bluhm Hải nhờ bố mẹ đứng tên hộ, không biết vì sao bà Hương lại làm được thủ tục sang tên mình để từ đó thực hiện các giao dịch mua bán chuyển nhượng và thế chấp tài sản cho Ngân hàng và tiếp tục chuyển nhượng ...?

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và một số người có quan hệ là anh chị em trong gia đình bị đơn gồm bà Nguyễn Thị Thu Hà, bà Nguyễn Hiền Hòa, ông Nguyễn Huy Hoàng và ông Nguyễn Huy Hoằng đều ghi địa chỉ tại số 9 ngách 358/40 Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội có đơn đề nghị được Tòa án triệu tập với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp phúc thẩm đã có Giấy báo những người gửi đơn đến Tòa án để làm việc. Tại buổi làm việc ngày 17/3/2022 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người gửi đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh mình là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, nên Tòa án không có cơ sở để triệu tập và đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời cũng không có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng vì đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Căn cứ vào trình bày của bị đơn thể hiện, phía bị đơn xác nhận chưa làm đơn tố giác đối với bà Nguyễn Thị Quốc Hương ra cơ quan công an để đề nghị xem xét về

hành vi của bà Hương; chưa tiến hành khởi kiện đối với bà Hương cũng như không biết địa chỉ của bà Hương hiện nay ở đâu. Bị đơn có văn bản cũng như đơn khiếu nại gửi đến cơ quan có thẩm quyền đề nghị cung cấp các tài liệu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được giải quyết nên đã khởi kiện vụ án hành chính. Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn giao nộp một số tài liệu đều là bản phô tô; chưa có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hương, ông Cường, bà Giang cũng như bà Hà là không đúng quy định của pháp luật; chưa có căn cứ nào xác định các giao dịch dân sự của bà Hương với ông Cường, bà Giang cũng như giao dịch dân sự giữa ông Cường, bà Giang, ông Tuế và bà Hà là trái quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn không đến Tòa án làm việc theo Giấy triệu tập và cũng không có quan điểm, ý kiến trình bày cũng như yêu cầu phản tố. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn mới có đơn kháng cáo và đề nghị xem xét các giao dịch mua bán chuyển nhượng cũng như việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà là trái quy định của pháp luật. Như đã phân tích ở nội dung trên, do bị đơn vắng mặt không có lý do, từ chối tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm nên các yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không được xem xét tại cấp sơ thẩm do vậy Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét, lỗi thuộc về bị đơn. Sau này bị đơn và những người liên quan khác nếu có yêu cầu sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy trình tố tụng khác do pháp luật quy định.

2.3 Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc cấp, tống đạt văn bản tố tụng cho bị đơn.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, căn cứ vào tài liệu tống đạt có trong hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tống đạt văn bản tố tụng cho bị đơn thông qua Văn phòng Thừa Phát lại thực hiện, tuy nhiên việc tống đạt không thành do bị đơn không nhận văn bản tố tụng, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản đồng thời thực hiện thủ tục niêm yết công khai theo quy định. Việc bị đơn không nhận văn bản tố tụng, không đến Tòa án làm việc là tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Căn cứ vào tài liệu tống đạt có trong hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng trong việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn.

2.4 Đối với việc kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng (tại nhà đất còn có bà Nguyễn Hiền Hòa và ông Nguyễn

Huy Hoằng đang sinh sống tại đây nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng).

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Công an phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại Biên bản làm việc ngày 05/05/2021, Công an phường Khương Đình, quận Thanh Xuân cung cấp, tại địa chỉ số 9, ngách 358/40 Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội có ông Lê Xuân Cầu, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền, sinh năm 1961, chị Lê Trà My, sinh năm 1987 thường xuyên sinh sống, ngoài ra không còn ai sinh sống tại địa chỉ nêu trên.

Căn cứ vào Biên bản xác minh nêu trên thì không có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng. Do vậy không có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

2.5 Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị xem xét, giải quyết quyền lợi của bị đơn trong việc xây dựng nhà trên đất tranh chấp.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đối với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội xác định việc tống đạt, niêm yết của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm thủ tục tố tụng, như đã phân tích ở nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc tống đạt nhưng không thành nên đã lập biên bản có xác nhận của Tổ dân phố và đại diện chính quyền địa phương nơi cư trú, đồng thời tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định. Như vậy việc cấp, tống đạt văn bản tố tụng cho bị đơn là đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, không vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra tại Biên bản tống đạt Quyết định hoãn phiên tòa cũng thể hiện bị đơn đã nhận trực tiếp văn bản này nhưng cũng không có mặt tại phiên tòa. Việc bị đơn nhận được văn bản tố tụng mà không đến Tòa án để trình bày ý kiến cũng như thể hiện quan điểm của mình kể cả trong trường hợp trình bày ý kiến liên quan đến việc tống đạt, triệu tập và niêm yết văn bản tố tụng là tự từ bỏ quyền cũng như thực hiện nghĩa vụ của mình, vi phạm

quy định tại khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

Đối với các quan hệ giao dịch dân sự thông qua các Hợp đồng, đại diện Viện kiểm sát đề nghị xác định bị vô hiệu, xét thấy việc giải quyết nội dung này nằm ngoài phạm vi khởi kiện vì trong vụ án này nguyên đơn chỉ khởi kiện đòi tài sản là nhà đất đã được công nhận quyền sử dụng sở hữu hợp pháp đứng tên mình hiện đang bị bị đơn chiếm giữ mà không yêu cầu công nhận các giao dịch mua bán chuyển nhượng là hợp pháp. Bên cạnh đó bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để giải quyết ở cấp phúc thẩm. Do vậy đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên không được chấp nhận.

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trịnh Thị Hà 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Cầu, bà Hiền được xác định là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Bị đơn - chị Lê Trà My phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133; Điều 116, 117, 118 và Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà, đất của bà Trịnh Thị Hà đối với ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền và chị Lê Trà My.

2. Buộc ông Lê Xuân Cầu, bà Nguyễn Thị Hồng Hiền, chị Lê Trà My và những người đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 16-C-III-a, địa chỉ: Tổ 3, cụm 5, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là số nhà 9, ngách 358/40 Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 708117, số vào sổ cấp GCN: CS -TX 03678 do Sở Tài nguyên và Môi

trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/02/2017 cho bà Trịnh Thị Hà, phải di dời ra khỏi nhà và trả lại nhà đất trên cho bà Trịnh Thị Hà sở hữu, sử dụng.

3. *Về án phí:* Trả lại cho bà Trịnh Thị Hà 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000945 ngày 31/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Chị Lê Trà My phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí số 0006959 ngày 11/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân. Số tiền án phí còn lại chị My phải nộp là 300.000đồng.

4. 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 yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Thị Thu Nam

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.