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: 134/2022/DS - PT

Ngày: 06/06/2022

V/v: "Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản, hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ 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 **Trương Minh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tiến.**

Ông **Nguyễn Cường.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Lương Quang Toàn**, 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 **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 6 năm 2022, 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 261/2021/TLPT-DS ngày 11/10/2021, về việc *"Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1676/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1989. Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Số 61 đường T1, khối phố 6, phường A, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ngọc T ông: Lê Ngọc D, sinh năm 1989; CCCD số: 049089011886 cấp ngày 31/8/2021 cấp bởi Cục Cảnh sát Quảng lý hành chính về Trật tự xã hội; theo Giấy ủy quyền lập ngày 22/2/2022, chứng thực ngày 23/2/2022 của UBND phường A. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 142, đường N1,

phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Bà Nguyễn Thị C có Đơn xin xét xử vắng mặt ghi ngày 09/4/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Xuân L, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Số 82, đường Đ, phường TH, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. ông Phạm Xuân L có Đơn xin xét xử vắng mặt ghi ngày 10/5/2022.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Số 18, đường L1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C1 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam; có Đơn xin xét xử vắng mặt ghi ngày 03/6/2022.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

Địa chỉ: Số 112, đường P, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Tố N - Phó giám đốc BIDV Chi nhánh Quảng Nam; có mặt.

3. Ông Lương Hồng Q, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 142, đường N1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Kim A2, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 74/7, đường T3, phường H2, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

5. Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Số 06, đường N2, phường T3, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị C và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Ngọc D trình bày:**

Ông Lương Hồng Q là chủ sở hữu hợp pháp của ngôi nhà số 142 N1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSD đất),

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 446667 ngày 17/01/2017 đứng tên ông Lương Hồng Q. Ngày 16/02/2017, ông T có nhận chuyển nhượng của ông Q ngôi nhà tại số 142 N1 nói trên. Việc mua bán nhà đã được hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5 m^2, được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam công chứng số 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2017. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng ghi là 1.400.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.800.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ toàn bộ số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông Q. Đến nay ông T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T2 điều chỉnh biến động sang tên ông. Hiện nay Giấy CNQSD đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam, để đảm bảo cho số tiền vay là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Tuy nhiên, sau khi bán nhà cho ông T xong thì ông Q đã bỏ đi đâu không rõ nhưng mẹ ông Q là bà Nguyễn Thị C vẫn ở lại trong ngôi nhà này, không chịu giao nhà cho ông T. Từ năm 2017 đến nay, ông T đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà Chiến vẫn ở tại ngôi nhà mà ông T mua xong, hiện tại ông T cần nhà để ở nên hành vi của bà Chiến đã gây thiệt hại cho ông T.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu nhà ở của ông, buộc bà Chiến chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu nhà ở hợp pháp và giao lại nhà ở cho ông T.

Ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C vì yêu cầu phản tố là không có cơ sở, trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q và ông T thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*** Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:**

Ngôi nhà mà bà đang ở và ông T yêu cầu giao lại là tài sản chung của gia đình bà gồm mẹ chồng bà là bà Đỗ Thị M1, bà là Nguyễn Thị C, con trai bà là Lương Hồng Q và con dâu là Nguyễn Thị Kim A2. Trước đây bà M1 đứng tên trong giấy tờ là vì bà Đỗ Thị M1 là Mẹ Việt Nam Anh Hùng nên gia đình để bà M1 đứng tên để được hưởng các chế độ chính sách của Nhà nước trong việc mua đất từ Nhà nước. Nguồn tiền mà gia đình bà mua đất và xây nhà là từ công sức của các thành viên trong gia đình và số tiền bán nhà từ phường Phước Hòa.

Đến năm 2008, bà M1 chết không để lại di chúc, con bà là Lương Hồng Q làm thủ tục sang tên cho Lương Hồng Q theo thủ tục thừa kế thế vị. Tại thời điểm đó bà biết việc ông Q khai để hưởng thừa kế thế vị, nhưng bà nghĩ việc ông Q

khai hưởng thừa kế có phần của bà chứ không phải riêng cho một mình ông Q, vì thực chất nhà, đất này là tài sản chung của các thành viên trong gia đình như trình bày trên.

Đến năm 2017, ông Q tự ý chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông T bằng hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số Y tỉnh Quảng Nam và ông T đã điều chỉnh biến động sang tên ông T. Bà thấy sự việc trên là không đúng, không đảm bảo quy định vì:

- Hợp đồng chuyển nhượng này một mình ông Q ký là không đúng vì tài sản này là tài sản chung của gia đình bà, hơn nữa đây là ngôi nhà bà thờ cúng liệt sĩ.

- Bà yêu cầu phản tố:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q và ông T. Hủy điều chỉnh đăng ký biến động sang tên ông T trên Giấy CNQSD đất số CE 446667 ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Lương Hồng Q.

+ Yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng đất tại thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5 m^2 tại phường A1, thành phố T2.

+ Yêu cầu Hủy Giấy CNQSD đất số CE 446667 ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Lương Hồng Q.

*** Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A2 trình bày**: Bà thống nhất với phần trình bày của bà Chiến. Bà và ông Q kết hôn ngày 14/5/2003, đến năm 2017 thì ly hôn nhưng tài sản chung của vợ chồng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Tài sản là ngôi nhà nói trên là tài sản chung như bà Chiến trình bày. Trong đó có phần của bà và ông Q vì sau khi ly hôn tài sản của bà và ông Q chưa chia, ông Q tự ý bán là không đúng.

*** Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam trình bày:**

Ông Lương Hồng Q sử dụng đất có nguồn gốc nhận thừa kế của bà Đỗ Thị M1, hộ bà Đỗ Thị M1 được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất tại Quyết định số 2424/QĐ-UB ngày 24/6/2003 và được UBND thị xã T2 (nay là UBND thành phố T2) cấp Giấy chứng nhận số V 726257 ngày 24/11/2003 đối với thửa đất số Lô 223, tờ bản đồ: KDC số 1, diện tích 148,5m^2, loại đất ở, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư số 1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 15/12/2015, ông Q báo mất Giấy chứng nhận và được UBND thành phố T2 ban hành Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 16/01/2017 về việc hủy Giấy CNQSD đất số V 726257 do UBND thành phố T2 cấp ngày 24/11/2003 với lý do: Mất Giấy chứng nhận.

Quá trình tiếp nhận và căn cứ giải quyết hồ sơ theo thẩm quyền:

Ngày 18/3/2016, ông Q lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên với thành phần hồ sơ gồm:

+ Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T2 lập ngày 16/7/2017.

+ Quyết định số 2424/QĐ-UB ngày 24/6/2003 của UBND tỉnh Quảng Nam kèm theo trích lục bản đồ.

+ Biên bản Cắm mốc giao đất ngày 09/7/2003;

+ Văn bản khai nhận tài sản thừa kế được Văn phòng Công chứng T2 công chứng số: 2167, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015.

+ Đơn đề nghị xác nhận mất giấy chứng nhận ngày 15/12/2015.

+ Thông báo số: 33/TB-UBND ngày 15/12/2015 của UBND phường A1 về niêm yết hồ sơ mất giấy chứng nhận.

+ Biên bản kết thúc niêm yết mất Giấy chứng nhận ngày 15/02/2016.

+ Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 16/01/2017 của UBND thành phố T2.

+ Bản sao Giấy chứng nhận số V 726257 do UBND thành phố T2 cấp ngày 24/11/2003.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T2 đã thực hiện trích lục thửa đất, hoàn thiện ký xác nhận và trình hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam.

Qua xem xét kết quả thẩm định hồ sơ của Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam; Căn cứ Điều 77 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 39 của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UB ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về Ban hành quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND các huyện, thành phố và các cơ quan đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng Đăng ký Đất đai Quảng Nam, xét thấy hồ sơ đảm bảo quy định pháp luật nên ngày 17/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đã ký, cấp Giấy chứng nhận số CE 446667 cho ông Lương Hồng Q đối với thửa đất số 103 (Lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư số 1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Do đó, việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số CE 446667 cho ông Lương Hồng Q là đúng quy định pháp luật.

*** Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:**

Ngày 24/02/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam và ông Lê Ngọc T có ký kết Hợp đồng tín dụng, theo đó ông Lê Ngọc T có vay số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng, dư nợ lãi và gốc tính đến ngày 10/9/2020 là 1.556.471.781 đồng.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng vay vốn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư số 1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 446667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 17/01/2017. Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì có đăng ký giao dịch bảo đảm, được công chứng và đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Còn giữa ông T và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất nhưng không có đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngân hàng yêu cầu ông T thực hiện đúng các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Áp dụng các điều 26, 34, 37, 39, khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 102, 212, 186, 187, 327 Bộ luật Dân sự năm 2015, điều 20 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc "Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 446667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Lương Hồng Q ngày 17/01/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m^2, được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam công chứng số 58, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2017.

- Hủy phần điều chỉnh đăng ký biến động sang tên ông Lê Ngọc T do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T2 xác nhận ngày 24/02/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CE 446667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Lương Hồng Q ngày 17/01/2017.

- Buộc ông Lương Hồng Q phải trả cho ông Lê Ngọc T số tiền 3.098.690.000 đồng (Ba tỷ không trăm chín mươi tám triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng), (Trong đó 1.800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 1.298.690.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc T về việc buộc bà Nguyễn Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu nhà ở hợp pháp và giao lại nhà ở cho ông Lê Ngọc T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C về yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng đất tại thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m^2 tại phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24/02/2017 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.

- Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2017/8136438/HĐBĐ ngày 24/02/2017 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.

- Hủy Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/8136438/SĐBĐ ngày 18/4/2018 giữa ông Lê Ngọc T và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.

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

Ngày 11/8/2021, nguyên đơn ông Lê Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 11/8/2021 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận ông Lê Ngọc T là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất, công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp bất động sản và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai giữa ông T và Ngân hàng BIDV.

Ngày 12/8/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc: Không công nhận quyền sử dụng nhà và đất tại thửa 103, tờ bản đồ số 30 phường A1, thành phố T2 cho bà; xác định ông Lê Ngọc T không có lỗi là không đúng, chưa đề cập đến lỗi của Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam trong việc chứng thực hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng nguyên đơn là người mua ngay tình, việc ông Q vắng mặt Tòa án vẫn xử là vi phạm, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Đại diện cho Ngân hàng BIDV giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc ông Q vắng mặt tại địa phương Tòa án sơ thẩm không tiến hành theo thủ tục tố tụng mà vẫn đưa ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng tố tụng dân sự; về thủ tục thừa kế nhà và đất là tài sản chung bà Chiến, ông Q nhưng ông Q đi làm khai thừa kế là không đúng nhưng vẫn được Văn phòng công chứng T2 chứng thực là trái pháp luật, Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng T2 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiệm trọng thủ tục tố tụng; ông Lê Ngọc T và Ngân hàng BIDV là người thứ ba ngay tình đề nghị không tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và Hợp đồng thế chấp nhà đất là vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật, buộc Văn phòng Công chứng T2 và Sở TNMT phải liên đới bồi thường thiệt hại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C có Bản trình bày như sau: Hợp đồng chuyển nhượng xác định hai bên mua bán đều có lỗi, và Văn phòng Công chứng số Y chứng thực cũng có lỗi, ông Q đã bỏ trốn khỏi địa phương từ năm 2017 sau khi đã nhận tiền bán nhà, giờ không biết ở đâu; đề nghị Tòa tuyên nhà và đất là của tôi; Lê Ngọc T và Lê Ngọc D phải chịu hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án phúc thẩm, Thẩm phán HĐXX đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất hoàn thành ông T khởi kiện ông Q là có căn cứ; nhà đất là tài sản chung của ba người là bà Chiến, ông Q, bà A2; khi bà M1 mất ông Q tự đi làm tờ khai thừa kế là không đúng nhưng vẫn được Văn phòng Công chứng T2 chứng thực là không đúng pháp luật; khi giải quyết sơ thẩm Tòa án không đưa Văn Phòng Công chứng T2 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiệm trọng thủ tục tố tụng; đề nghị HĐXX hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị C, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV), thấy:

[1.1] Ông Lương Hồng Q sử dụng đất có nguồn gốc nhận thừa kế của bà Đỗ Thị M1, hộ bà Đỗ Thị M1 được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất tại Quyết định số 2424/QĐ-UB ngày 24/6/2003 và được UBND thị xã T2 (nay là UBND thành phố T2) cấp Giấy chứng nhận số V 726257 ngày 24/11/2003 đối với thửa đất số Lô 223, tờ bản đồ: KDC số 1, diện tích 148,5m^2, loại đất ở, địa chỉ thửa đất: Khu

dân cư số 1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Ngày 15/12/2015, ông Q báo mất Giấy chứng nhận và ngày 18/3/2016, ông Q lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên được UBND thành phố T2 ban hành Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 16/01/2017 về việc hủy Giấy CNQSD đất số V 726257 do UBND thành phố T2 cấp ngày 24/11/2003 với lý do: Mất Giấy chứng nhận; ngày 17/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đã ký, cấp Giấy chứng nhận số CE 446667 cho ông Lương Hồng Q đối với thửa đất số 103 (Lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư số 1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam. Ngày 16/02/2017, ông Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Lê Ngọc T (tại số 142 N1). Việc mua bán nhà đã được hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 103 (lô 223), tờ bản đồ số 30, diện tích 148,5 m^2, được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam công chứng số 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2017. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng ghi là 1.400.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.800.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ toàn bộ số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông Q. Đến nay ông T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T2 điều chỉnh biến động sang tên Ông. Hiện nay Giấy CNQSD đất ông T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam (BIDV), để đảm bảo cho số tiền vay là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

[1.2] Biên bản xác minh ngày 23/7/2020, Công an thành phố T2 xác nhận tại thời điểm ngày 24/11/2003 hộ bà Nguyễn Thị C gồm: Bà Nguyễn Thị C chủ hộ, bà Đỗ Thị M1 (mẹ chồng) và ông Lương Hồng Q (con); theo quy định tại Điều 20 Luật Đất đai 1993 thì thửa đất trên là tài sản chung của gia đình gồm bà Đỗ Thị M1, bà Nguyễn Thị C và ông Lương Hồng Q. Đến năm 2008, bà M1 chết không để lại di chúc, ông Lương Hồng Q là con bà Chiến và là cháu nội của bà Đỗ Thị M1 đã kê khai làm thủ tục sang tên cho Lương Hồng Q theo thủ tục thừa kế thế vị. Tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế (BL 96, 163) ông Lương Hồng Q đã khai nhận là người thừa kế của người để lại tài sản thừa kế: bà Đỗ Thị M1 (chết); tài sản thừa kế là Thửa đất Quyết định số 2424/QĐ-UB ngày 24/6/2003 và được UBND thị xã T2 (nay là UBND thành phố T2) cấp Giấy chứng nhận số V 726257 ngày 24/11/2003 đối với thửa đất số Lô 223, tờ bản đồ: KDC số 1, diện tích 148,5m^2, loại đất ở, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư số 1, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam là không đúng pháp luật. Vì thửa đất trên là tài sản chung của hộ bà Đỗ Thị M1 gồm bà Nguyễn Thị C chủ hộ, bà Đỗ Thị M1 (mẹ chồng) và ông Lương Hồng Q (con); nhưng vẫn được Văn phòng Công chứng T2 chứng thực ngày 15/12/2015; khi tiến hành công chứng, Văn phòng công chứng đã có sai sót không kiểm tra thực tế nên không phát hiện được thửa đất trên là tài sản chung của ba người; căn cứ vào Văn bản khai nhận tài sản thừa kế này ông

Lương Hồng Q đã đề nghị và được cấp GCNQSD đất đứng tên một mình ông Lương Hồng Q là chủ sử dụng đất sau đó chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc T là không đúng pháp luật và gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị C và bà A2 (vợ của ông Q). Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án không đưa Văn phòng Công chứng T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án đảm bảo đúng pháp luật. Thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị C và kháng cáo của Ngân hàng BIDV hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[3] Về án phí: Những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Ngọc T, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của các ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị C và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV).

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng nam để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị C và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lê Ngọc T số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã thu tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002706 ngày 12/08/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã thu theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002705 ngày 12/08/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- 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)

Trương Minh Tuấn