

**Quyết định tái thẩm**

Số: 87/2021/DS-TT

Ngày 21/9/2021

Về: “*Tranh chấp đòi tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần M Tuấn - Thẩm phán;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Anh Tiến và ông Đặng Kim Nhân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi tài sản*”, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị H; địa chỉ: Số N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

*Bị đơn:* Ông Hoàng Anh Tr; địa chỉ: Số K, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

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

1. Bà Ngô Thị Bảo T; địa chỉ: Số H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

2. Ngân hàng TMCP A; địa chỉ: Số N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:** Năm 2016 qua môi giới bà được biết bà Ngô Thị Bảo T có nhu cầu bán căn nhà tại số K, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 024762, sổ vào sổ cấp GCN CTs 20446 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/7/2013 đứng tên bà Ngô Thị Bảo T). Ngày 21/5/2016, Bà và bà Ngô Thị Bảo T đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất, việc chuyển nhượng nhà đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật có

công chứng tại Văn phòng Công chứng P. Sau đó Bà đã thực hiện việc đăng ký biến động về đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S và đã được xác nhận về chính lý biến động ngày 23/5/2016.

Sau khi mua bán chuyển nhượng xong do cần tiền trả nợ tiền mua nhà đất nên Bà đã làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng TMCP A và thế chấp nhà đất nêu trên để đảm bảo khoản nợ vay. Đồng thời do có việc phải đi nước ngoài gấp nên ba tháng sau khi Bà từ nước ngoài trở về thì thấy căn nhà của mình do ông Hoàng Anh Tr chiếm hữu, sử dụng. Lý do mà ông Tr ở trong nhà Bà là do ông Hoàng Anh Tr và bà Ngô Thị Bảo T có tranh chấp về nhà đất nêu trên, ông Hoàng Anh Tr có khởi kiện vụ án “Tranh chấp về quyền sở hữu, 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” với bị đơn là bà Ngô Thị Bảo T, ông Tr yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại địa chỉ số K thuộc sở hữu của ông Tr. Ngày 07/6/2018 TAND thành phố Đà Nẵng đã có bản án số 33/2018/DSST không chấp nhận yêu cầu nêu trên của ông Tr. Ngày 26/6/2018 TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã có bản án số 73/2019/DS-PT không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Anh Tr giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2018/DSST của TAND thành phố Đà Nẵng. Do đó việc ông Tr đang ở trong ngôi nhà của Bà là chiếm hữu bất hợp pháp đối với tài sản của Bà nên Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Anh Tr phải trả lại cho Bà nhà đất tại số K, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

**\* Bị đơn ông Hoàng Anh Tr:** Từ khi Tòa án thụ lý cho đến đưa vụ án ra khi xét xử không có mặt theo triệu tập của Tòa án, ông Tr chỉ có văn bản trình bày ý kiến phản hồi đối với thông báo thụ lý số 114/TBTL-DS ngày 22/8/2019 có nội dung ông Hoàng Anh Tr đang khiếu nại tái thẩm đối với bản án số 73/2019/DS-PT ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đến Viện kiểm sát nhân dân tối cao, ông Tr không có yêu cầu phản tố, không trình bày ý kiến gì khác nên không có ý kiến để lưu hồ sơ vụ án.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà Ngô Thị Bảo T từ khi Tòa án thụ lý cho đến đưa vụ án ra khi xét xử không có mặt theo triệu tập của Tòa án, không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, không tham gia phiên tòa nên không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để lưu hồ sơ vụ án.

**\* Ngân hàng TMCP A trình bày:** Ngân hàng xác nhận bà H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP A và có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN024762, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 20446 là nhà đất tại số K, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay. Hiện nay, bà H vẫn đang thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Đối với việc bà H yêu cầu ông Tr trả lại nhà đất tại số K, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng chúng tôi thấy đúng với quy định của pháp luật vì bà H đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu, quản lý, sử dụng nhà đất, đồng thời theo bản án phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Đà Nẵng thì việc bà H dùng tài sản nêu trên thế chấp cho Ngân hàng ABC là đúng quy định của pháp luật, trong trường hợp bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì tài sản nêu trên được xử lý để đảm bảo trả nợ vay cho Ngân hàng; ông Hoàng Anh Tr yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất K nhưng không được chấp nhận nên Ngân hàng thấy yêu cầu của bà H là có cơ sở đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

**- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:**

*Căn cứ điều 165, điều 166, điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Căn cứ điều 8, điều 10 Luật nhà ở năm 2014;*

*Căn cứ Điều 166, điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Căn cứ 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.*

*Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị H về việc “Tranh chấp đòi tài sản” đối với ông Hoàng Anh Tr.*

*Xử: Buộc ông Hoàng Anh Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị H 01 căn nhà hai tầng, kết cấu bê tông cốt thép, tường bao, xây gạch, mái đúc, diện tích xây dựng tầng: 125,6m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 243,2m<sup>2</sup> tọa lạc trên diện tích đất 361,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số B2.10; địa chỉ số 49 đường Lương Hữu Khánh, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, có tứ cận: Nam giáp đất trống, Tây giáp đường Lương Hữu Khánh, Đông giáp cống thoát nước, Bắc giáp đất trống (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 024762, sổ vào sổ cấp GCN CTs 20446 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/7/2013, đăng ký chỉnh lý biến động ngày 23/5/2016).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25/5/2020, ông Hoàng Anh Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định 55/2020/QĐ-PT đình chỉ việc xét xử phúc thẩm, với lý do: Tòa án đã triệu tập họp lệ đương sự đến phiên tòa xét xử phúc thẩm 02 lần nhưng ông Hoàng Anh Tr đều vắng mặt.

Ngày 12/01/2021, bị đơn Hoàng Anh Tr có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 89/KNTT-VKS-DS ngày 21/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 55/2020/QĐ-PT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 55/2020/QĐ-PT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguồn gốc nhà đất tại số K, quận S, thành phố Đà Nẵng là do ông Hoàng Anh Tr (ông Tr là Việt kiều, định cư tại Mỹ) gửi tiền nhờ ông Nguyễn Văn M mua đất, làm nhà và đứng tên hộ vào năm 2007. Năm 2009, ông Tr về Việt Nam sinh sống nên ông M đã giao lại nhà đất nêu trên cho ông Tr quản lý, sử dụng. Tháng 8/2012, ông Tr sống chung (không đăng ký kết hôn) với bà Ngô Thị Bảo T. Sau khi cưới, bà T về ở cùng ông Tr tại nhà đất nói trên.

[2] Ngày 16/01/2013, vợ chồng ông M lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà T với giá trị chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Bà T cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa vợ chồng ông M với bà là để cản trừ khoản tiền 20.000 USD và 600.000.000 đồng tiền Việt Nam mà ông Tr nhận của bà nhưng ông Tr không thừa nhận, còn bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Như vậy, mặc dù hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế thì không có việc giao, nhận tiền; giao, nhận nhà và nhà đất này vẫn do ông Tr quản lý, sử dụng cho đến nay. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/01/2013 giữa vợ chồng ông M, bà H với bà T đối với nhà đất nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 là việc ông Tr nhờ ông M, bà H, sau là bà T đứng hộ tên nhà đất.

[3] Ngày 21/5/2016, tại Văn phòng công chứng P, bà T đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Vũ Thị H với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (theo bà H trên giá thực tế là 4.850.000.000 đồng). Ngày 23/5/2016, bà H được chỉnh lý biến động đứng tên nhà đất tại số K. Ngày 24/5/2016, bà H thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng TMCP A để bảo đảm cho khoản vay 2.600.000.000 đồng.

[4] Thời điểm bà T chuyển nhượng nhà đất trên cho bà H thì tài sản này đang có tranh chấp. Thể hiện việc ngày 30/5/2015, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tr phải trả lại nhà đất trên cho bà. Ngày 16/6/2015, Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết vụ án. Ngày 18/8/2015, ông Tr có đơn phản tố. Ngày 15/6/2016, bà T có đơn xin rút đơn khởi kiện. Tòa án đã chuyển đổi tư cách tố tụng đối với các đương sự tham gia vụ án. Như vậy, việc bà T tự ý chuyển nhượng nhà đất khi đang có tranh chấp là trái với quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và bà H là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà H vô hiệu và do Ngân hàng A không thẩm định ai là người đang quản lý, sử dụng tài sản khi nhận tài sản thế chấp từ bà H là có lỗi nên Hợp đồng thế chấp tài sản số STR.BĐCN.240516 ngày 24/5/2016 giữa bà H với Ngân hàng TMCP A cũng vô hiệu.

[5] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 12/2021/DS-GĐT ngày 08/4/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định: có căn cứ xác định hợp đồng, chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông M, bà H với bà T; hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T với bà H và hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà H với Ngân hàng A là vô hiệu, nên yêu cầu của ông Tr về việc huỷ các hợp đồng này và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN024762 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/7/2013 cho bà Ngô Thị Bảo T, được chỉnh, lý biến động sang tên cho bà Vũ Thị H ngày 23/5/2016 là có cơ sở để chấp nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr là không đúng.

Do đó, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Đây là tình tiết mới làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 352 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị

H, buộc ông Hoàng Anh Tr phải trả lại nhà đất số K, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Vũ Thị H là không có căn cứ.

Do đó, Quyết định kháng nghị tái thẩm số 89/KNTT-VKS-DS ngày 21/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở, đúng pháp luật nên được Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 356 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 89/KNTT-VKS-DS ngày 21/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng và hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 55/2020/QĐ-PT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp đòi tài sản*” giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị H với bị đơn là ông Hoàng Anh Tr.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng tái thẩm ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (VP); Phòng GDKT về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần M Tuấn**