

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **30/2021/DS-PT**

Ngày: 23-03-2021

*“V/v tranh chấp: Hợp đồng dân sự về  
mua bán nhà ở, chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất ở và đòi lại tài sản,  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”.*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Kiều Lương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Hoàng Thị Thu Minh

**- Thư ký phiên tòa:** ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đòi lại tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do bản án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐ-PT ngày 18/01/2021, Thông báo rời ngày xét xử số 61/TB-TA ngày 22/02/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thúy Tr, sinh năm 1977

Địa chỉ thường trú: Số 19 đường H, tổ 1, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Hiện cư trú tại: Số nhà 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thúy Tr: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979. Địa chỉ liên lạc: F257 đường V, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018).

**- Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1945

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

2. Ông Nguyễn Thế Ng (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng gồm có:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1945

- Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1976

- Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978

- Anh Nguyễn Chiến Th, sinh năm 1987

Cùng cư trú tại: Tổ 5, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958;

2. Ông Hà Duy T, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Số nhà A5 đường Đ, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Lê Quang Y – Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV H – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Cao Mạnh H, sinh năm 1976;

4. Bà Trần Hồng T, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số nhà D53, tổ 5, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

5. Bà Cao Hương G, sinh năm 1969;

6. Ông Nguyễn Cao M

Địa chỉ: Số nhà 330/14/30, tổ 10, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

7. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1974

8. Cháu Đặng Nguyễn Anh Th, sinh năm 2005;

9. Cháu Đặng Nguyễn Quỳnh Nh, sinh năm 2008;

Cùng địa chỉ: Số nhà 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

Người giám hộ cho cháu Th, cháu Nh: Ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thúy Tr.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn T: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979. Địa chỉ: F257 đường V, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018).

(Bà Tr, ông Nguyễn Thanh T, bà L, luật sư Lê Quang Y có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr (do ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Nguồn gốc căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đ (trước đây là nhà số 11 khu cư xá Công ty công trình giao thông vận tải Đ) là do Công ty công trình giao thông vận tải Đ xây dựng năm 1990. Sau đó, bán lại cho ông Nguyễn Thế Ng vào năm 1993 theo Quyết định số 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993.

Tháng 9/2003, ông Ng, bà T bán lại căn nhà trên cho ông Cao Mạnh H với giá chuyển nhượng 46.5 lượng vàng. Ông Ng đã nhận đủ tiền quy ra vàng và bàn giao nhà cho ông H sử dụng, đồng thời giao toàn bộ giấy tờ có liên quan tới căn nhà cho ông H để tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên vợ chồng ông Nguyễn Thế Ng, bà Nguyễn Thị T. Các bên thỏa thuận là sau đó vợ chồng ông Ng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất sang tên ông H.

Tháng 01/2004 ông H bán lại căn nhà trên cho bà Tr với giá 400.000.000 đồng. Bà Tr đã trả đủ tiền và được ông H bàn giao nhà, cùng các loại giấy tờ nhà đất liên quan và giấy biên nhận hồ sơ địa chính tờ bản đồ số 34, thửa đất số 157, diện tích đất 218.4m<sup>2</sup>. Theo thỏa thuận, bà Tr chịu mọi chi phí chuyển nhượng, thuế và các chi phí khác trong quá trình hợp thức hóa từ giấy biên nhận hồ sơ địa chính ra tới giấy tờ chủ quyền sở hữu nhà ở và đất ở đứng tên bà Tr. Ông H cam kết: Sau khi làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông Ng, ông H sẽ chịu trách nhiệm liên hệ với vợ chồng ông Ng để họ ký giấy tờ sang nhượng trực tiếp từ tên vợ chồng ông Ng sang cho bà Tr.

Tháng 4/2004 ông H làm xong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên vợ chồng ông Ng và yêu cầu vợ chồng ông Ng ký hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và giao lại toàn bộ giấy tờ cho bà Tr cất giữ. Sau đó, bà Tr nhờ ông H giao Giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông Ng cho bà Cao Hương G (chị của ông H) làm thủ tục sang tên cho bà Tr. Tuy nhiên bà G đã đưa giấy tờ nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị L để làm tin trong việc vay nợ số tiền 1.300.000.000 đồng.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 367/2007/HSST ngày 03/12/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử bà Cao Hương G về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, đã nhận định: Trường hợp bà Tr yêu cầu bà L trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do bà L chiếm giữ trái phép là quan hệ tranh chấp dân sự giữa các đương sự nên không giải quyết trong vụ án này.

Sau khi bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử (trong thời gian án chưa có hiệu lực pháp luật), vợ chồng ông Ng đã sử dụng Giấy chứng nhận do

bà L đang chiếm giữ trái phép để đến Phòng tư pháp thành phố B làm hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với giá 1.300.000.000 đồng (Hợp đồng đã được chứng thực ngày 05/12/2007).

Ngay sau đó, bà Tr đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố B và Phòng quản lý đô thị để yêu cầu ngăn chặn việc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà nói trên. Đồng thời bà liên tục làm đơn yêu cầu khởi tố Hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của vợ chồng ông Ng và vợ chồng ông T, bà L. Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an thành phố Biên Hòa kết luận không có dấu hiệu tội phạm hình sự mà là vi phạm hành chính dẫn đến việc tranh chấp dân sự giữa bà Tr và bà L. Đồng thời thông báo cho bà Tr có quyền khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết. Ngày 19/01/2008, vợ chồng ông T bà L được Ủy ban nhân dân thành phố B cập nhật thay đổi chủ quyền trên giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên.

Năm 2012 ông Nguyễn Thế Ng chết. Do đó bà Tr xác định khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thế Ng gồm: bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Chiến Th với các nội dung:

- + Tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ng - bà T và ông T – bà L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do nhầm lẫn và giả tạo.

- + Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cập nhật chủ quyền cho bà L và ông T ngày 29/01/2008.

- + Yêu cầu bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Chiến Th và ông Cao Mạnh H liên đới trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (thửa 157, tờ bản đồ 34, phường Tr) và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thúy Tr.

- + Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa 157, tờ bản đồ 34, phường Tr cho bà Nguyễn Thúy Tr.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà L, ông T về việc yêu cầu bà trả lại nhà đất nêu trên bà Tr không đồng ý.

Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá căn nhà và quyền sử dụng đất thì bà Tr đồng ý và không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại.

**- Bị đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế Ng trình bày:**

Về nguồn gốc căn nhà tại địa chỉ số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B trước đây là của vợ chồng ông Ng, bà T, do ông bà mua của Công ty Công trình giao thông vận tải Đ theo Quyết định số 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993. Năm

2003 vợ chồng ông Ng, bà T đã bán căn nhà này cho ông Cao Mạnh H với giá 310.000.000 đồng. Ông Ng, bà T đã nhận đủ tiền của ông H và đã bàn giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ nhà đất và chìa khóa nhà cho ông H. Khi bán nhà cho ông H thì nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận, hai bên thỏa thuận là ông H tự chịu trách nhiệm làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận và sang tên. Ông Ng, bà T khẳng định không thỏa thuận, giao dịch mua bán căn nhà trên với bà Tr, cũng không biết bà Tr là ai.

Căn nhà nêu trên được cấp giấy chứng nhận vào thời gian nào thì ông Ng, bà T cũng không biết và cũng chưa cầm Giấy chứng nhận. Ngày 14/8/2005 ông Ng bà T ký giấy bảo lãnh để bà G vay tiền của bà L, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm về việc bảo lãnh này. Vì thật ra tài sản này về mặt pháp lý giấy tờ vẫn đứng tên bà T ông Ng, nhưng đã bán cho ông H mà chưa làm thủ tục sang tên, nên mọi giấy tờ gì ông H nhờ ký thì bà T ông Ng đều ký mà không có thắc mắc gì. Việc ông bà có ký giấy bảo lãnh cho bà G vay tiền bà L bằng căn nhà của ông bà đã bán cho ông H là có thật, vì ông bà nghĩ ông H và bà G là hai chị em ruột, giữa chị em họ đã thỏa thuận với nhau trong việc làm ăn.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Ng bà T với ông T, bà L là có thật và tuân thủ quy định của pháp luật. Giao dịch dân sự là sự tự nguyện của các bên và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Tr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Ng bà T với ông T, bà L và yêu cầu gia đình bà T phải có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên nhà đất cho bà Tr thì gia đình bà T không đồng ý. Việc bà Tr yêu cầu hủy giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận sở hữu cho bà L ông T, gia đình bà T không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L, ông T thì gia đình bà T không có ý kiến gì.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – Bà L, ông T trình bày:**

Ngày 14/8/2005 bà Cao Hương G đi cùng ông Cao Mạnh H đến nhà bà xin vay số tiền 1.300.000.000 đồng, đồng thời thế chấp căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B đứng tên ông Nguyễn Thế Ng, bà Nguyễn Thị T. Bà có thắc mắc với bà G là căn nhà đất thế chấp không đứng tên bà G hoặc ông H, nên bà G có dẫn bà đến gặp ông Ng bà T, được vợ chồng ông Ng bà T xác nhận và đồng ý bảo lãnh để bà G vay tiền của bà L. Ngay sau đó, tại nhà của ông Ng bà T, ông Ng bà T đã ký giấy bảo lãnh ghi cùng ngày 14/8/2005 đồng ý bảo lãnh cho bà G vay 1.300.000.000 đồng và cam kết chịu trách nhiệm về việc bảo lãnh

này. Đồng thời bà G và vợ chồng ông Ng giao giấy chứng nhận và căn nhà cho bà L quản lý. Bà G đã nhận đủ số tiền nêu trên và viết giấy nhận nợ cam kết đến ngày 20/11/2005 thì sẽ trả lại đủ.

Cùng thời điểm vợ chồng ông Ng bảo lãnh cho bà G thì bà G xin bà L cho người nhà của bà G ở nhờ, việc cho ở nhờ hai bên không có văn bản nào vì tin tưởng nhau. Việc bà Tr khai bà Tr ở trong căn nhà trên từ năm 2004 là không đúng sự thật, ngày 14/8/2005 sau khi làm thủ tục bảo lãnh căn nhà trên thì bà tới căn nhà vẫn khóa cửa, sau đó bà G mới giao chìa khóa cho bà.

Theo bản án hình sự sơ thẩm số 367/2007/HSST ngày 03/12/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử bà Cao Hương G về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, đã xác định việc vay mượn, bảo lãnh nêu trên là giao dịch dân sự nên không xem xét trong bản án hình sự. Do bà G không có khả năng chi trả số tiền 1.300.000.000 đồng khi đến hạn, nên ông Ng bà T đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình theo cam kết và tiến hành thủ tục sang tên nhà đất cho bà. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở đất ở là hoàn toàn tự nguyện giữa các bên trên cơ sở đã thỏa thuận nghĩa vụ bảo lãnh trước đó. Hợp đồng được Phòng tư pháp thành phố B chứng thực vào ngày 05/12/2007. Đến ngày 29/01/2008 thì vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân thành phố B ký xác nhận là chủ sở hữu mới.

Trong thời gian chờ thực hiện thủ tục sang tên từ vợ chồng ông Ng qua vợ chồng bà L, bà Tr có đơn gửi khắp nơi. Hồ sơ của bà phải kéo dài nhiều tháng để bà Tr cung cấp chứng cứ về việc mua bán nhà với vợ chồng ông Ng, nhưng bà Tr không cung cấp được. Do đó Ủy ban nhân dân thành phố B mới ký xác nhận chủ sở hữu mới cho vợ chồng bà.

Bà L ông T khẳng định căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B gắn liền với thửa đất 157, tờ bản đồ số 34 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L ông T đã được Nhà nước công nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr thì bà L ông T không đồng ý. Bà L, ông T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà Tr phải giao trả lại nhà đất tranh chấp cho bà L, ông T.

Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá căn nhà và quyền sử dụng đất thì bà L đồng ý và không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Mạnh H trình bày:**

Khoảng tháng 9/2003, ông H mua căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B của ông Nguyễn Thế Ng với giá 46.5 lượng vàng. Khi ông H mua nhà, chỉ có Quyết định 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993 của Công ty Công trình giao thông Đ bán cho ông Ng, chưa có giấy chứng nhận.

Đến tháng 01/2004 ông H bán nhà lại cho bà Tr với giá 400.000.000 đồng. Theo nội dung thỏa thuận thì bà Tr là người lo làm thủ tục để căn nhà ra được tên vợ chồng ông Ng trên giấy chứng nhận. Đến khoảng tháng 4/2004 bà Tr thông báo cho ông biết là căn nhà trên đã ra được tên vợ chồng ông Ng. Giấy chứng nhận thì chính vợ chồng ông Ng phải đi ký để lấy về. Sau đó ông đã giao lại bản chính Giấy chứng nhận cho bà Tr theo đúng thỏa thuận. Ông H có liên hệ và hướng dẫn bà Tr tới gặp vợ chồng ông Ng để yêu cầu ký giúp giấy tờ mua bán cho bà Tr. Còn sau đó vợ chồng ông Ng có thực hiện việc này hay không thì ông không biết.

Ông H xác định đã bán căn nhà cho bà Tr nên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Tr, đề nghị Tòa xem xét giải quyết. Bản thân ông nhận thấy ông không còn liên quan gì đến tài sản tranh chấp nên xác định ông không tranh chấp với ai và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà L, ông T thì ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Hương G trình bày:**

Bà là chị ruột của ông Cao Mạnh H, còn bà Tr, vợ chồng Ng, T và vợ chồng L, T là chỗ quen biết ngoài xã hội, làm ăn với bà.

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của vợ chồng Ng, T chuyển nhượng cho ông Cao Mạnh H. Do bà L có cho bà G vay số tiền 1.300.000.000 đồng nên bà G có giao cho bà L giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại địa chỉ trên để thế chấp, việc đưa giấy tờ nhà đất thế chấp ông H và vợ chồng Ng, bà T không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr thì bà đồng tình. Đối với yêu cầu độc lập của bà L ông T bà không có ý kiến gì và yêu cầu gì.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T (do ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Ông Đặng Văn T thống Nhất ý kiến của bà Tr. Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá căn nhà và quyền sử dụng đất thì ông T đồng ý và không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại.

Tại án sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy Tr đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ng, bà T và ông T, bà L là vô hiệu, yêu cầu bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Chiến Th và ông Cao Mạnh H liên đới trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (thửa 157, tờ bản đồ 34, phường Tr) và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thúy Tr, yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa 157, tờ bản đồ 34, phường Tr cho

bà Nguyễn Thúy Tr.

Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy Tr đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho ông Ng, bà T, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tr: Bà Tr không có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho ông Ng, bà T, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T. Buộc bà Nguyễn Thúy Tr, ông Đặng Văn T, cháu Đặng Nguyễn Anh Th, Đặng Nguyễn Quỳnh Nh (do bà Tr, ông T là đại diện hợp pháp) phải giao trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T nhà đất tại địa chỉ số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ, cụ thể: diện tích đất 214,8m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4) tại bản đồ hiện trạng khu đất số 6674/BĐHT ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho ông Ng, bà T, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008), toàn bộ nhà ở và công trình xây dựng (diện tích xây dựng 80,30m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B) trên diện tích đất trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 10 năm 2020 bà Nguyễn Thúy Tr có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

*Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

*Về việc giải quyết vụ án:* Đơn kháng cáo của đương sự được làm trong thời hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định, kháng cáo hợp nên được xem xét theo thủ tục chung.



*Về nội dung:* Xét kháng cáo của các đương sự, kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ng bà T với ông T bà L vô hiệu, yêu cầu bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Chiến Th và ông Cao Mạnh H liên đới trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 157 tờ bản đồ số 34 phường Tr và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thúy Tr; Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa 157 tờ bản đồ số 34 phường Tr cho bà Nguyễn Thúy Tr, đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và ông Hà Duy T về việc buộc bà Nguyễn Thúy Tr, ông Đặng Văn T, cháu Đặng Nguyễn Anh Th, Đặng Nguyễn Quỳnh Nh phải giao trả cho bà L ông T nhà đất tại địa chỉ số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Căn nhà và đất thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 34 phường Tr, thành phố B tỉnh Đì nguyên trước đây là của Công ty công trình giao thông vận tải Đ bán hóa giá cho ông Nguyễn Thế Ng theo quyết định số 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993. Tháng 9/2003 vợ chồng ông Nguyễn Thế Ng và bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Cao Mạnh H với giá 45 lượng vàng. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và bàn giao nhà đất cùng toàn bộ giấy tờ liên quan để ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ng sau đó sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H. Tháng 01/2004 ông H tiếp tục chuyển lại nhà đất trên cho bà Nguyễn Thúy Tr giá 400.000.000 đồng, bà Tr đã giao tiền đầy đủ cho ông H và ông H đã bàn giao nhà đất cho bà Tr ở từ năm 2004 đến nay.

Căn cứ vào các chứng cứ như bản “Bản tường trình về việc bán căn nhà” của ông Nguyễn Thế Ng ngày 15/5/2008 gửi Công an thành phố B (Bút lục số 223) “Biên bản ghi lời khai” (bút lục số 221, 222) ngày 12/5/2007 tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B của bà Nguyễn Thị T, thì căn nhà và đất thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 34 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ vợ chồng ông Ng bà T đã chuyển nhượng cho ông H vào năm 2003 đã được chính ông Ng, bà T thừa nhận. Đồng thời ông H cũng khẳng định nhà đất trên ông cũng đã chuyển nhượng lại cho bà Tr vào tháng 01/2004. Tháng 04/2004 ông H làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền dụng đất ở mang tên vợ chồng ông Ng bà T. Theo bà Tr thì sau khi vợ chồng ông Ng được cấp giấy chứng nhận thì các bên sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Tr và bà Tr đã nhờ ông H đưa giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để bà Cao Thị Hương G (chị gái của ông H) làm thủ tục sang tên cho bà Tr. Bà Cao Thị Hương G sau khi nhận giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Ng bà T nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà Tr mà bà G đã cầm giấy chứng nhận này cho bà Nguyễn Thị L để vay số tiền 1.300.000.000 đồng, việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất để vay số tiền 1.300.000.000 đồng này chính bà G, bà L, ông Ng, bà T đều thừa nhận thể hiện các (bút lục số 90, 196, 219, 221, 222, 223). Do bà Cao Thị Hương G có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bị truy tố xét xử và đã chấp hành án, hiện nay bà Cao Thị Hương G vẫn chưa trả cho bà L số tiền 1.300.000.000 đồng. Để hợp thức hóa việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với số tiền vay 1.300.000.000 đồng nên ngày 04/12/2007 vợ chồng ông Ng bà T và bà L ông T đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại địa chỉ 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr và chuyển quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 34 phường Tr với giá 1.300.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Phòng Tư pháp thành phố B theo yêu cầu của bà L. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 04/12/2007 giữa ông Nguyễn Thế Ng và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn và là hợp đồng giả cách để hợp thức số tiền 1.300.000.000 đồng mà bà L cho bà G vay có cầm cố giấy chứng nhận, Cấp sơ thẩm cho rằng *“hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ng bà T với bà L ông T là có thật, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, bà L đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật”* là nhận định một cách chủ quan phiến diện, không đúng bản chất của sự việc đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Vì những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr. Sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Thế Ng bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L ông Hà Duy T được Phòng Tư pháp thành phố B chứng thực ngày 05/12/2007.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L và ông Hà Duy T về việc buộc bà Tr phải giao trả cho bà L ông T nhà đất tại địa chỉ 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

Công nhận cho bà Tr được quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 175 tờ bản đồ số 34 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Giành quyền khởi kiện cho bà L ông T đối với bà G về việc tranh chấp hợp đồng vay nợ số tiền 1.300.000.000 đồng và đối với bà T cùng những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Ng về việc bảo lãnh cho bà G vay bà L số tiền 1.300.000.000 đồng trong trường hợp bà G không có khả năng trả nợ bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

***Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:***

***- Những căn cứ, xác định giao dịch mua bán giữa ông Cao Mạnh H và bà Nguyễn Thúy Tr, giữa bà Nguyễn Thúy Tr và ông Nguyễn Thế Ng là vô hiệu:***

***- Giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Cao Mạnh H và bà Nguyễn Thúy Tr là vô hiệu:***

Theo hồ sơ vụ án, ông H ký Giấy sang nhượng nhà đất cho bà Tr nhưng giấy sang nhượng này chỉ có chữ ký của người bán là ông H mà không có chữ ký người mua của bà Tr, giấy tờ này không được công chứng chứng thực hợp lệ và khi diễn ra giao dịch không có người làm chứng. Giữa ông H và bà Tr cũng không có biên nhận hay chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền của giao dịch mua bán này. Như vậy, giấy sang nhượng nhà đất ngày 22/01/2004 được lập không đúng theo hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 691 BLDS 1995 khi không được lập thành hợp đồng, không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

Hơn nữa, khi ông H ký giấy tờ sang nhượng nhà đất cho bà Tr thì ông H vẫn chưa được công nhận là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất và căn nhà tranh chấp. Đồng thời, ông Nguyễn Thế Ng tại thời điểm này vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Do đó, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 693 BLDS 1995.

Ngoài ra, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng, bà T với ông H và giữa ông H với bà Tr chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại UBND có thẩm quyền theo quy định tại Điều 696 BLDS 1995. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa có hiệu lực.

Vì vậy, giao dịch mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thúy Tr và ông Cao Mạnh H là vô hiệu.

***- Giao dịch mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thúy Tr và ông Nguyễn Thế Ng là vô hiệu:***

Theo hồ sơ vụ án, bà Tr cung cấp bản sao Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có ghi tên vợ chồng ông Ng, bà T là bên bán nhưng không ghi thời gian, không có nội dung giá chuyển nhượng và không được công chứng chứng thực theo quy

định pháp luật. Đồng thời, hợp đồng này cũng không được vợ chồng ông Ng, bà T thừa nhận.

Do vậy, hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Tr và ông Ng là vô hiệu do không có người làm chứng, không được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật (Điều 692 BLDS 1995).

**- Những căn cứ, xác định bà Nguyễn Thị L là người sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, TP. B, tỉnh Đ thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34:**

*- Nghĩa vụ thực hiện trách nhiệm bảo lãnh của ông Nguyễn Thế Ng và bà Nguyễn Thị T đối với khoản vay của bà Cao Hương G là phù hợp với quy định của pháp luật:*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2005, bà Cao Hương G đã vay tiền của bà Nguyễn Thị L với số tiền 1.300.000.000 đồng, cam kết trả nợ ngày 20/11/2005 và thế chấp khoản vay bằng nhà đất tranh chấp. Thời điểm này nhà đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Ng và bà T. Cùng ngày, ông Ng và bà T đã ký giấy bảo lãnh để bà G vay tiền của bà L. Tại thời điểm ký cam kết bảo lãnh, ông Ng và bà T là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký giấy cam kết bảo lãnh cho bà G vay tiền và đồng ý chịu trách nhiệm về việc bảo lãnh này. Giao dịch này phù hợp với Điều 366 BLDS 1995, Điều 361, Điều 362, Điều 366, Điều 369 BLDS 2005, Điều 2 Nghị quyết 45/2005/NQ-QH11. Đúng như quy định tại Điều 361 BLDS 2005 về bảo lãnh thì khi đến hạn ngày 25/11/2005 bà G không Thanh toán được nợ thì với vai trò là người bảo lãnh, vợ chồng ông Ng, bà T đã sử dụng tài sản của mình để trả nợ thay cho bà G.

Do vậy, cam kết bảo lãnh của vợ chồng ông Ng, bà T đối với khoản vay giữa bà G và ông L là hợp pháp. Ông Ng và bà T đã đưa tài sản bảo lãnh là nhà đất để Thanh toán cho bà L là thực hiện đúng nghĩa vụ của bên bảo lãnh theo đúng quy định của pháp luật.

*Bà L là người có quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở hợp pháp đối với nhà đất tranh chấp:*

Bà L và vợ chồng ông Ng, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất hợp pháp. Hợp đồng đã được các bên lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký các bên và được Phòng Tư pháp thành phố B chứng nhận vào ngày 05/12/2007. Việc ông Ng, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, ông T là hoàn toàn tự nguyện. Hơn nữa, tại các Bút lục 420, 421, bà T và các con của bà T cũng đã thừa nhận việc chuyển nhượng này. Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Ng là đúng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 (Việc chuyển

quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, được lập thành văn bản và có công chứng, công chứng theo quy định của pháp luật).

Sau khi các bên hoàn tất ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì bà L đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 BLS 2005 (Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật). Nhà nước đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vào ngày 29/01/2008 là đúng quy định tại Điều 692, 697 BLDS 2005, Điều 106, 127 Luật Đất đai 2003, khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2014/NĐ-CP. Hơn nữa, giao dịch mua bán nhà ở giữa bà L và ông Ng là phù hợp với quy định tại Điều 90, Điều 91, Điều 92 và Điều 93 Luật nhà ở năm 2005. Theo đó, căn nhà tranh chấp đã đủ điều kiện để tham gia giao dịch mua bán, ông Ng đã được cấp GCNQSH đối với nhà ở và là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà. Tại thời điểm giao dịch, bà L và vợ chồng ông Ng, bà T đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Việc mua bán nhà ở giữa các bên đã được xác lập bằng hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên và được công chứng, chứng thực đầy đủ tại cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, giao dịch mua bán nhà ở giữa bà L và vợ chồng ông Ng, bà T là phù hợp với quy định của Luật nhà ở năm 2005.

Vì những lẽ trên, đề nghị HĐXX tuyên xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 99/2020/DSST, theo đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr và chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, theo đó buộc bà Nguyễn Thúy Tr và những người đang sống tại căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, TP. B, tỉnh Đ trả lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khác của ông Ng là chị Vân A, anh T, anh Th; Những người có quyền nghĩa vụ liên quan là ông H, bà T, ông M, bà G, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Tại khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: *“Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường*

*hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.*

Về nguồn gốc căn nhà số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ (trước đây là nhà số 11 khu cư xá Công ty công trình giao thông vận tải Đ) là do Công ty công trình giao thông vận tải Đ xây dựng năm 1990. Sau đó, bán lại cho ông Nguyễn Thế Ng vào năm 1993 theo Quyết định số 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993, tháng 4 năm 2004, ông Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tại giấy chứng nhận thể hiện ông Nguyễn thế Ng là chủ sở hữu, Do vậy, trong vụ án trên được xác định là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, việc áp dụng pháp luật đối với tranh chấp trên phải áp dụng Pháp luật về nhà ở trong giai đoạn các bên thực hiện giao kết hợp đồng cụ thể, giao dịch mua bán nhà của ông H và bà Tr được thực hiện vào ngày 22/01/2004. Tại thời điểm này, Luật nhà ở năm 2005 chưa có hiệu lực (có hiệu lực từ ngày 01/7/2006), còn trước đó Pháp lệnh nhà ở năm 1991 đã hết hiệu lực vào năm 1996. Do đó, trong giai đoạn từ ngày 01/7/1996 đến ngày 01/7/2006 thì các quy định về nhà ở, đặc biệt là giao dịch nhà ở đều sử dụng theo quy định tại Bộ luật dân sự năm 1995 cụ thể các Điều 443 đến 450 của Bộ luật dân sự năm 1995; Giao dịch dân sự về nhà ở giữa bà L với ông Ng bà T được thực hiện vào 04/12/2007, thời điểm này các giao dịch về nhà ở do pháp luật về nhà năm 2005 ở điều chỉnh, do vậy được áp dụng các quy định tại Điều 22, 90, 91, 92, 93 của Luật nhà ở năm 2005. Bản án dân sự sơ thẩm chỉ áp dụng các quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 2003 và 2013 để giải quyết vụ án mà không đề cập đến các quy định về hợp đồng mua bán nhà ở được quy định trong Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật nhà ở năm 2005 là thiếu sót. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án về áp dụng điều luật đối với bản án.

[3] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thúy Tr làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phía nguyên đơn, và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ do vậy Hội đồng xét xử căn cứ chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung: Tại phiên tòa bà Tr thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà với lý do: Trên cơ sở lời khai của bà Nguyễn Thị L tại cơ quan điều tra thể hiện bà L giữ sổ đỏ của Ng bà T là do bà Cao Hương G đưa để bảo đảm trách nhiệm khoản nợ bà G vay của bà L 1.300.000.000đ, việc ông Ng và bà T thừa nhận ký hợp đồng mua bán nhà và đất với bà L là do nhầm lẫn, ông Ng và bà T không nhận tiền của

bà L chỉ bán đất cho ông H, sau đó ông H bán cho bà với giá 400.000.000đ bà đã trả đủ tiền, do vậy vợ chồng bà là chủ hợp pháp của căn nhà trên.

[4.1] Xét nội dung nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thúy Tr về việc xác định bà là chủ sở hữu của căn nhà.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại giấy sang nhượng nhà đất ngày 22/01/2004 (Bl 34, 256) thể hiện chỉ có mình ông H ký bên người bán, không có chữ ký người mua là bà Tr, không có người làm chứng, không có biên nhận tiền giữa người bán và người mua, giấy sang nhượng không đúng theo hình thức hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và không được công chứng chứng thực hợp pháp, không có nội dung giá chuyển nhượng, ngoài giấy sang nhượng nhà đất nói trên bà Tr còn cung cấp 01 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở tại đô thị ghi bên bán là ông Ng, bà T, không ghi ngày tháng năm, không ghi tên bên mua, không có công chứng chứng thực hợp pháp (Bút lục 35, 36, bút lục 113) tuy nhiên hợp đồng nay cũng không được ông Ng bà T thừa nhận.

Xét các hợp đồng mà bà Tr cung cấp đã vi phạm quy định về điều kiện để chủ thể được thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở, như về chủ thể sở hữu nhà ở, quyền của chủ sở hữu nhà ở, điều kiện chuyển nhượng, hình thức của hợp đồng, và các thủ tục mua bán nhà ở được quy định tại các Điều 131, 443, 444 và 447, 448, 449, 450 của Bộ luật dân sự năm 1995. Vào thời điểm ông H lập giấy chuyển nhượng căn nhà và đất cho bà Tr thì ông H không phải là chủ sở hữu hợp pháp, ông Ng và bà T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, hay quyền sử dụng đất theo quy định. Trong quá trình thu thập chứng cứ, bản thân bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng xác định bà và ông Ng không có ký hợp đồng mua bán gì với bà Tr (BL 481). Từ đó cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà giữa ông H và bà Tr cũng như giữa ông Ng bà T với ông H, giữa ông Ng bà T với bà Tr bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về điều kiện, thủ tục của hợp đồng mua bán nhà ở mà pháp luật quy định.

Căn cứ các quy định tại Điều 131 và Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995 thì Toà án chỉ công nhận hợp đồng mua bán nhà ở khi hợp đồng mua bán nhà ở có đủ các điều kiện sau đây:... “*d. Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực tại thời điểm giao kết hợp đồng*”. Điều 444 quy định. “*Các bên phải đăng ký trước bạ sang tên nhà ở tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu*”. Do vậy, hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông H và bà Tr vi phạm điều kiện về hình thức và nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, do các bên không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô

hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể buộc các đương sự thực hiện theo quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 để ra quyết định buộc một hoặc các bên phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn một tháng thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tách ra và giành quyền khởi kiện cho bà Tr với ông H, giữa ông H và ông Ng bà T, khi các đương sự có yêu cầu, nếu còn thời hiệu khởi kiện là đúng quy định.

Như đã phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, việc trình bày của bà Nguyễn Thúy Tr đề nghị xác định bà là chủ sở hữu của căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thúy Tr cho rằng bà L giữ sổ đỏ của Ng bà T là do bà Cao Hương G đưa để bảo đảm trách nhiệm khoản nợ bà G vay của bà 1.300.000.000đ, việc ông Ng và bà T thừa nhận ký hợp đồng mua bán nhà và đất với bà L là do nhầm lẫn, ông Ng và bà T không nhận tiền của bà L chỉ bán đất cho ông H.

Xuất phát từ việc vay khoản tiền của bà Cao Hương G từ bà Nguyễn Thị L, để đảm bảo khoản nợ trên, theo yêu cầu của ông H và bà G (BL số 420-421), ông Ng và bà T đã lập giấy bảo lãnh ngày 14/8/2005 thể hiện việc dùng căn nhà tại số 244/Đ1 khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ (thửa đất 157 tờ bản đồ 34 phường Tr), trước đây là căn nhà số 11 khu cư xá Công ty công trình giao thông vận tải Đ làm tài sản bảo lãnh để bà G vay tiền số tiền 1,3 tỷ của bà L, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm về việc bảo lãnh của mình. Căn cứ các quy định về giao dịch dân sự tại Điều 366 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 361, Điều 362, Điều 366, Điều 369 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*. Việc cam kết thực hiện việc bảo lãnh một lần nữa được khẳng định khi đến hạn, bà G không thanh toán được nợ. Do vậy, vợ chồng ông Ng, bà T đã dùng tài sản của mình để trả nợ thay cho bà G thông qua việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở cho bà L ông T vào ngày 05/12/2007, (BL số 420 – 421), Hợp đồng được Phòng Tư pháp thành phố B chứng nhận, tuân thủ pháp luật về hình thức hợp đồng. Việc ông Ng bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở cho bà L, ông T cũng hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ các quy định về điều kiện thủ tục giao dịch về nhà ở nhà: Hình thức giao dịch về nhà ở Điều 90; Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch



Điều 91; Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở Điều 92 và trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005; Tại khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 quy định như sau “5.. *Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân....*”; Trong quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng bản thân bà L không biết việc ông H lập giấy tay chuyển nhượng căn nhà của ông Ng bà T cho bà Tr.

Do vậy, căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà L ông T kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở giữa ông T bà L ký với ông Ng và bà T được Phòng Tư pháp thành phố B chứng nhận theo quy định. Bà L đã đăng ký quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vào ngày 29/01/2008 là đúng quy định tại Điều 22 về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở của Luật nhà ở năm 2005 và; Điều 21, Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

[4.3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Tr tự nguyện rút yêu cầu trên, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã Căn cứ Điều 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn bản số 64/TANDTC- PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, không đưa Ủy ban nhân dân thành phố B tham gia tố tụng và đình chỉ việc giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho ông Ng, bà T, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008 là đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của Nguyễn Thúy Tr, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm. Sửa về việc áp dụng điều luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr trong vụ án không được chấp nhận nên bà Tr phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thúy Tr. Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 99/2020/DSST ngày 29/09/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B

**2.** Sửa bản án sơ thẩm số 99/2020/DSST ngày 29/09/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B về việc áp dụng Điều luật.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều Điều 366, 443, 444, 447 và 448, 449, 450 Bộ luật Dân sự năm 1995; Các Điều 21, 22, 90, 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005. Điều 361, Điều 362, Điều 366, Điều 369, Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 195 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; 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:***

**3.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy Tr về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Thế Ng, bà Nguyễn Thị T ký với bà Nguyễn Thị L và ông Hà Duy T là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thúy Tr về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Vân A, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Chiến Th và ông Cao Mạnh H liên đới trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (thửa 157, tờ bản đồ 34, phường Tr) và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thúy Tr,

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thúy Tr về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa 157, tờ bản đồ 34, phường Tr cho bà Nguyễn Thúy Tr.

**4.** Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy Tr đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho chủ sở hữu là ông Ng, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tr: Bà Tr không có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho chủ sở hữu là ông Ng, bà T, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008.

**5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T về việc “Đòi lại tài sản”.**

Buộc bà Nguyễn Thúy Tr, ông Đặng Văn T, cháu Đặng Nguyễn Anh Th, Đặng Nguyễn Quỳnh Nh (do bà Tr, ông T là đại diện hợp pháp) phải giao trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số 244/Đ1, khu phố 1, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ, cụ thể: diện tích đất 214,8m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4) tại bản đồ hiện trạng khu đất số 6674/BĐHT ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701240308 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/3/2004 cho ông Ng, bà T, cập nhật chủ sở hữu mới cho bà L và ông T ngày 29/01/2008), toàn bộ nhà ở và công trình xây dựng (diện tích xây dựng 80,30m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B) trên diện tích đất trên.

## **6. Về án phí dân sự:**

*6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Tr phải chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận và 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí bà Tr đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006636 ngày 10/4/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Hoàn trả cho bà Tr số tiền 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) (Biên lai thu số 0001003 ngày 09/12/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa).

*6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thúy Tr phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tại biên lai 0006980 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Bà Tr đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

*7. Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá:* Bà Nguyễn Thúy Tr có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị L 6.400.000đ (Sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) chi phí thẩm định giá.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

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

***ơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Đinh Hà Thị Kiều Lương**