

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 43/2021/DS-PT

Ngày: 03-6-2021

V/v tranh chấp về hợp đồng mua  
bán nhà và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lương Thanh Chín.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Việt Minh;  
Ông Bích Văn Nhiên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Đình Phú - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2021/QĐ-PT ngày 19/5/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Dương Thị H, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Phước Lộc, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị Xuân Ph, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Số B9, Khu Tái định cư Hồ Tôm, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Phạm Phú H, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Khu phố 8, phường Phước Lộc, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Bà Phạm Thị Xuân Ph, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: Thôn Tân Lý 2, xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2. Anh Đỗ Quốc H, sinh năm: 1995;

3. Chị Đỗ Thị Ánh T, sinh năm: 2000;

Cùng địa chỉ: Số B9, Khu Tái định cư Hồ Tôm, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Võ Thị H, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Phước Lộc, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Hoàng Nguyễn Uyên Tr, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Thôn Phước Hải, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị Xuân Ph.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự khác không kháng cáo.

Đương sự có mặt: bà Dương Thị H, bà Phạm Thị Xuân Ph, ông Phạm Phú H, bà Phạm Thị Xuân Ph.

Đương sự có đề nghị xét xử vắng mặt: Anh Đỗ Quốc H, chị Đỗ Thị Ánh T.

Người làm chứng có mặt: Bà Võ Thị H.

Người làm chứng vắng mặt: Bà Hoàng Nguyễn Uyên Tr.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019, lời khai nguyên đơn trình bày:*

Năm 2017, giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán nhà, đất diện tích 80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn Phước Hải, xã Tân Phước, Thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận với số tiền 160.000.000đồng.

Ngày 09/8/2017, nguyên đơn và bị đơn đến Văn phòng Công chứng La Gi để ký kết hợp đồng mua bán nhưng bị đơn thất lạc giấy chứng minh nhân dân nên nhờ em ruột bà Phạm Thị Xuân Ph đứng dùm tên trong hợp đồng chuyển nhượng, lý do ghi trong hợp đồng công chứng số tiền chuyển nhượng 60.000.000đồng là do bị đơn nói ghi vậy để giảm thuế. Sau khi ký hợp đồng, bị đơn chừa tiền cọc cho nguyên đơn với số tiền 70.000.000đồng.

Từ khi đặt cọc đến nay bị đơn sử dụng nhà, đất của nguyên đơn và có ý định bán nhà, đất trên cho người khác, trong khi số tiền mua bán còn lại 90.000.000đồng vẫn chưa thanh toán đủ cho nguyên đơn.

Nhiều lần nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền còn lại vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đang cất giữ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Do đó, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03741. Ngày 15/9/2018 nguyên đơn cùng bà Phạm Thị Xuân Ph đến Văn phòng Công chứng La Gi để ký hủy bỏ Hợp đồng, từ khi ký hủy bỏ hợp đồng đến nay, bị đơn vẫn ở trên nhà, đất này mà không chịu giao trả cho nguyên đơn như thỏa thuận.

Việc nguyên đơn ký, viết tên vào giấy tay bán đất, nhà lập ngày 03/8/2017 là do bị bà Phượng gạt, bị đơn bảo nguyên đơn ký viết tên rồi đưa tiền nhưng cuối cùng vẫn không đưa.

Dù chưa nhận đủ số tiền mua bán như thỏa thuận nhưng nay bị đơn cho rằng nguyên đơn đã nhận số tiền 155.000.000đồng thì nguyên đơn cũng chấp nhận.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất tọa lạc tại thôn Phước Hải, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận để cho con cái ở.

Nguyên đơn sẽ hoàn trả cho bị đơn những chi phí đã bỏ ra sửa chữa, lắp mới căn nhà, đồng thời sẽ thanh toán cho bị đơn thêm khoản tiền lãi kể từ ngày hai bên mua bán nhà đất (ngày 03/8/2017) đến ngày xét xử trên số tiền 155.000.000đồng theo lãi suất quy định của Ngân hàng nhà nước 20%/năm (1,666%/tháng).

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định xem xét tại chỗ và thẩm định giá tài sản do nguyên đơn nộp tạm ứng, không yêu cầu Tòa án xem xét.

*Bị đơn bà Phạm Thị Xuân Ph trình bày:*

Việc mua bán nhà, đất nhờ em ruột Phạm Thị Xuân Ph đứng tên dùm trong hợp đồng đúng như bên nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày chưa nhận số tiền mua bán 155.000.000đồng là không đúng, thực tế hai bên đã giao nhận đủ số tiền 155.000.000đồng, bà Hương có ký tên vào giấy tay mua bán, có người làm chứng, bị đơn chỉ còn giữ lại 5.000.000đồng để làm thủ tục sang tên, lại quả...

Sau khi hai bên mua bán nhà, đất trên bị đơn về ở cho đến nay, đồng thời có có tu sửa, lắp đặt một số hạng mục căn nhà, đất.

Việc hai bên mua bán nhà, đất là hợp pháp, có lập giấy tay rõ ràng, chứng cứ bị đơn cung cấp là giấy tay bán đất, nhà lập ngày 03/8/2017. Vì vậy bị đơn không đồng ý giao trả nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn tổng các khoản chi phí đã tu sửa căn nhà. Bị đơn không đồng ý nhận tiền lãi suất do nguyên đơn tự nguyện thanh toán, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa hai bên xác lập vào ngày 03/8/2017.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Xuân Ph trình bày:*  
Bà Phương là em ruột của bị đơn, năm 2017 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa

thuận việc mua bán nhà, đất, bị đơn có nhờ bà Phương đứng tên dùm trong hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó vào năm 2018 giữa nguyên đơn và bà Phương đã đến công chứng ký hủy bỏ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao dịch mua bán nhà, đất hai bên như thế nào bà Phương không biết, bà Phương không liên quan, hai bên bà Hương và bà Phượng tự giải quyết với nhau, bà Phương không có ý kiến, bà Phương xin giải quyết vắng mặt và bà vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Quốc H, chị Đỗ Thị Ánh T trình bày:* Số tiền bà Phượng bỏ ra mua nhà, đất của bà Hương cũng như những khoản chi phí lắp đặt, tu sửa là tài sản riêng của mẹ chúng tôi là bà Phượng, anh Huy và chị Tuyết không liên quan đến tài sản này. Anh Huy và chị Tuyết thống nhất lời trình bày, ý kiến của bà Phượng, cả hai đều đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng bà Võ Thị H:* Tại Tòa án cấp sơ thẩm xác minh bà Hà không có mặt ở địa phương. Tại Biên bản ghi lời khai bà Võ Thị H ngày 24/12/2018 của Công an thị xã La Gi, bà Võ Thị H khai: Bà là bạn của bà Hương chơi chung với nhau nhưng không thân. Còn bà Phượng mới quen khi giới thiệu cho bà Phượng mua nhà của bà Hương.

Cách đây khoảng hơn 01 năm bà Hương có nói với bà cần tiền bán nhà (nhà hai bên tranh chấp), bà giới thiệu bà Phượng mua nhà. Sau khi hai bên thỏa thuận mua bán 160 triệu đồng, bà cùng với bà Phượng, bà Hương đến ngân hàng để lấy giấy tờ đất của bà Hương thế chấp. Tại đây bà Phượng đưa trước cho bà Hương 50 triệu đồng. Chúng tôi về quán cà phê vợ chồng ông Thành, bà Yến làm giấy mua bán viết tay, sau khi làm giấy bà Phượng đưa cho bà Phương 105 triệu đồng, số tiền 5 triệu đồng còn lại sẽ đưa sau khi sang tên, bà Hương giao cho bà Phượng giấy tờ đất. Tôi và chị Trang là người làm chứng ký vào giấy viết tay.

*Người làm chứng bà Hoàng Nguyễn Uyên Tr trình bày:* Bà Trang là bạn của nguyên đơn lẫn bị đơn, trước đây hai bên nguyên và bị đơn thỏa thuận mua bán nhà, đất mà nay đang tranh chấp, giá mua bán là 160.000.000đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đủ số tiền 155.000.000đồng. Hôm đó, có mặt bà Trang và bà Võ Thị H chứng kiến.

Vụ án được Tòa án nhân dân thị xã La Gi tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147, Khoản 3 Điều 200, Điều 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 357, 430, 440, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Khoản 9 Điều 6, Điều a Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

### **Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H.**

- Tuyên bố Giao dịch mua bán nhà, đất do hai bên xác lập vào ngày 03/8/2017 là vô hiệu.

- Hủy Giấy tay bán đất, nhà do hai bên xác lập ngày 03/8/2017.

- Buộc bà Phạm Thị Xuân Ph, anh Đỗ Quốc H, chị Đỗ Thị Ánh T cùng phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản cho bà Dương Thị H, cụ thể là căn nhà xây cấp 4B, xây dựng trên diện tích đất 80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phước Hải, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận; Giấy CNQSD đất QSHNỞ & Tài sản khác gắn liền với đất, số BQ 465581, được UBND thị xã La Gi cấp ngày 04/10/2013 đứng tên hộ ông Bùi Đình Nguyên và được cập nhật biến động đứng tên chủ sử dụng bà Dương Thị H được Chi nhánh VPĐKĐĐ La Gi xác nhận vào ngày 28/11/2014.

- Buộc bà Dương Thị H có nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán cho bà Phạm Thị Xuân Ph tổng số tiền **284.991.000 đồng** (hai trăm tám mươi bốn triệu chín trăm chín mươi một ngàn đồng).

**2. Án phí và chi phí tố tụng khác:**

Bị đơn bà Phạm Thị Xuân Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Dương Thị H phải chịu 14.249.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm bốn chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do bà Hương đã nộp theo biên lai số 0022318, ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Bà Hương còn phải nộp 13.949.000 đồng tiền án phí.

Nguyên đơn bà Hương phải chịu 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản (đã chi đủ cho Hội đồng thẩm định), bà Hương đã nộp đủ số tiền trên.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/11/2020, bị đơn bà Phạm Thị Xuân Ph kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 22/2020/DS-ST ngày

22/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều Khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi và chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa hai nguyên đơn và bị đơn theo Giấy bán đất, nhà lập ngày 03/8/2017.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn kháng cáo của bị đơn; nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi; căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến.

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Dương Thị H xác định bà không ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Huế, không yêu cầu Luật sư Phạm Hoàng Trung bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nên nguyên đơn không có người ủy quyền và Luật sư.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Quốc H, chị Đỗ Thị Ánh T có đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Dương Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Giao dịch mua bán nhà, đất do hai bên xác lập vào ngày 03/8/2017 là vô hiệu; hủy Giấy tay bán đất, nhà do hai bên xác lập ngày 03/8/2017. Yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Xuân Ph phải có nghĩa vụ giao trả căn nhà xây cấp 4B, xây dựng trên diện tích đất 80m<sup>2</sup> cho nguyên đơn,

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

[3] Về nội dung:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, đương sự thừa nhận và xác nhận: Ngày 03/8/2017, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau bằng việc mua bán, chuyển nhượng nhà xây cấp 4B, xây dựng trên diện tích đất 80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn Phước Hải, xã Tân Phước, Thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, với số tiền 160.000.000đồng, hai bên có lập giấy tay bán đất, nhà lập ngày 03/8/2017.

Ngày 09/8/2017, hai bên tiến hành lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng La Gi, lúc này vì mất giấy chứng minh nhân dân nên bà Phụng nhờ em ruột là bà Phương đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng, số tiền ghi trong hợp đồng 60.000.000đồng với mục đích giảm thuế. Sau khi hai bên thống nhất việc mua bán, giao nhận tiền, bà Hương đã bàn giao nhà cho bà Phụng sử dụng, trước khi vào ở bà Phụng đã tu sửa một số hạng mục trong nhà.

Ngày 15/9/2018 bà Hương, bà Phụng và bà Phương thỏa thuận thống nhất tiến hành lập văn bản công chứng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trước đây hai bên đã công chứng vào ngày 09/8/2017.

Như vậy, đối với hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập vào ngày 09/8/2017 tại Văn phòng Công chứng La Gi không còn tồn tại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nhận thấy:

Giấy bán đất, nhà lập ngày 03/8/2017, có nội dung: Tôi tên Hương có bán nhà và đất cho bà Phụng, giấy chứng nhận sổ đỏ B 465581 diện tích 80m<sup>2</sup> (đất nông thôn), số tiền nhà đất hai bên đồng ý thỏa thuận 160.000.000đồng. Bà Phụng đã giao cho bà Hương 155.000.000đồng/160.000.000đồng, còn 5.000.000đồng khi sang tên thì sẽ chi tiền sang tên. Giấy này được bà Hương ký tên bên bán, bà Phụng ký tên bên mua, có 02 người làm chứng là bà Hà và bà Trang ký tên.

Đối chiếu giấy bán đất, nhà này với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015:

***Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức***

*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;*

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*

Bản án sơ thẩm nhận định: Hai bên mua bán căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là vi phạm điều cấm của pháp luật theo Khoản 9 Điều 6 và Điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, giao dịch trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Thực tế khi giao dịch thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 80m<sup>2</sup> và nhà ở của bà Dương Thị H xây dựng trên đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 465581 ngày 04/10/2013. Đây không thuộc trường hợp không được chứng nhận quyền sở hữu tài sản khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Khoản 9 Điều 7 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: *“Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản gắn liền với đất nhưng người sử dụng đất (đồng thời là chủ sở hữu tài sản) chưa có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc có đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhưng không đủ điều kiện chứng nhận thì tại điểm ghi về tài sản gắn liền với đất trên trang 2 của Giấy chứng nhận được thể hiện bằng dấu “-/-”*”. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng bà Phượng có quyền đăng ký, kê khai chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch mua bán nhà là vô hiệu do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà không xem xét đến tính pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Do bị đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất nên có căn cứ chấp nhận như đã nhận định và phân tích tại phần trên.

Đối với số tiền 5.000.000đồng (bằng 3,125% giá trị tài sản 160.000.000đồng) bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn nên buộc bị đơn thanh toán theo giá trị tài sản đã thẩm định giá: 3,125% x 680.496.000đồng = 21.265.500đồng.

[5] Về ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng nguyên đơn chỉ nhận của bị đơn 70.000.000đồng nhưng nguyên đơn không đưa ra được



chứng cứ để chứng minh, trong khi đó tại Giấy bán đất, nhà lập ngày 03/8/2017 thể hiện nội dung nguyên đơn nhận của bị đơn 155.000.000đồng. Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn đều thừa nhận và xác nhận nguyên đơn đã nhận của bị đơn 155.000.000đồng và sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo về nội dung này. Do đó ý kiến của nguyên đơn nêu trên không có căn cứ pháp luật.

[6] Tại phiên tòa, bà Dương Thị H khai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 465581 ngày 04/10/2013 của Ủy ban nhân dân thị xã La Gi cấp đứng tên hộ ông Bùi Đình Nguyên, cập nhật biến động đứng tên chủ sử dụng bà Dương Thị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi xác nhận vào ngày 28/11/2014 (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận) đã cầm cố, thế chấp sau khi Tòa án xét xử sơ thẩm nhưng bà không đưa ra tài liệu để chứng minh.

Trường hợp việc cầm cố, thế chấp giấy chứng nhận nêu trên của bà Dương Thị H có xảy ra thì đây là hành vi trái pháp luật của bà Hương trong khi đất tại giấy chứng nhận có liên quan đến tranh chấp và đang được Tòa án thụ lý giải quyết. Đây là nghĩa vụ và trách nhiệm của bà Hương nên buộc bà Hương phải giao trả cho bà Phượng giấy chứng nhận nêu trên để bà Phượng đăng ký quyền sử dụng đất.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Dương Thị H có nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán cho bà Phạm Thị Xuân Ph tổng số tiền 284.991.000đồng (trong đó có số tiền 155.000.000đồng giao nhận theo hợp đồng) và buộc bà Dương Thị H phải chịu 14.249.000đồng là chưa đúng quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa án phí dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên người kháng cáo không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ vào:** Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Thị Xuân Ph.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận .

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

**Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 119, 129, 430, 431, 433, 436, 440 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai;
- Khoản 1 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.
- Điều 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.
- Khoản 9 Điều 7 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H, về việc:

- Tuyên bố giao dịch mua bán nhà, đất do hai bên xác lập vào ngày 03/8/2017 là vô hiệu.

- Hủy Giấy tay bán đất, nhà do hai bên xác lập ngày 03/8/2017.

- Buộc bà Phạm Thị Xuân Ph, anh Đỗ Quốc H, chị Đỗ Thị Ánh T cùng phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản cho bà Dương Thị H, cụ thể là căn nhà xây cấp 4B, xây dựng trên diện tích đất 80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn Phước Hải, xã Tân Phước, Thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 465581 ngày 04/10/2013 của Ủy ban nhân dân thị xã La Gi cấp đứng tên hộ ông Bùi Đình Nguyên, cập nhật biến động đứng tên chủ sử dụng bà Dương Thị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi xác nhận vào ngày 28/11/2014.

**2.** Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán nhà ở là “Giấy bán đất, nhà” lập ngày 03/8/2017 giữa bà Dương Thị H và bà Phạm Thị Xuân Ph.

- Buộc bà Phạm Thị Xuân Ph tiếp tục thanh toán tiền mua nhà, đất cho bà Dương Thị H 21.265.500đồng (Hai mươi một triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**3.** Bà Dương Thị H phải giao cho bà Phạm Thị Xuân Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 465581 ngày 04/10/2013 của Ủy ban nhân dân thị xã La Gi cấp đứng tên hộ ông Bùi Đình Nguyên, cập nhật biến động đứng tên chủ sử dụng bà Dương Thị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi xác nhận vào ngày 28/11/2014.

Bà Phạm Thị Xuân Ph có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### 4. Án phí:

Bị đơn bà Dương Thị H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022318 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Xuân Ph không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Xuân Ph 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0004611 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

**5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.**

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03/6/2021).

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.*

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: DS, HCTP, hồ sơ.

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

**Lương Thanh Chín**