TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2023/DS-PT.
Ngày: 19 - 5 - 2023.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số: 45/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Hồng N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Hùng V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Đồng Thị Vũ P, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số F, đường C, phường E, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đồng Văn N1, sinh năm 1964.

- Ông Đồng Văn V1, sinh năm 1969.

- Bà Đồng Thị Mười E, sinh năm 1974

- Bà Đồng Thị Kim L, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E: Ông Huỳnh Chí T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số C, đường N, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bà Đồng Thị Cẩm H, sinh năm 1972.

- Ông Đồng Văn T1, sinh năm 1969.

- Bà Đỗ Thị Diệu H1.

- Bà Dương Thị Thanh H2.

- Anh Đồng Sỹ N2.

- Chị Đồng Phương T2, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Lê Hồng N trình bày: Vào ngày 09/7/2019 bà có nhận chuyển nhượng của bà Đồng Thị Vũ P một căn nhà cấp 4, ngang 4,5m và dài 10m tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang với giá là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Hai bên có làm giấy tay mua bán, do phần nhà, đất mua bán là đất ven sông nên không đăng ký chủ quyền sử dụng nhà đất được, ngày 09/7/2019 bà đã giao đủ cho bà Đồng Thị Vũ P số tiền 1.200.000.000 đồng. Tại thời điểm ký giấy tay mua bán thì căn nhà trên đang cho thuê đến ngày 20/03/2020 mới hết hạn, do đó bà đồng ý cho bà P thời hạn bàn giao nhà là ngày 20/04/2020. Đến ngày 20/04/2020 bà P không giao nhà, bà có yêu cầu thì bà P chỉ hứa hẹn mà không giao. Sau đó ông Đồng Văn V1 (em bà P) tiếp tục về ở tại căn nhà này và không giao nhà cho bà N đúng như thỏa thuận.

Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2020, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, bà P phải trả lại số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng. Đến ngày 29/6/2020 bà có đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm bà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, buộc bà Đồng Thị Vũ

P và gia đình phải di dời đi nơi khác để giao lại cho bà phần nhà và đất theo đo đạc thực tế có diện tích 68,8m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn bà Đồng Thị Vũ P trình bày: Nhà đất tranh chấp là của bà P mua cho cha là Đồng Quang N3, mẹ là Huỳnh Thị T4 và các em của bà P cùng ở, sau khi cha mẹ chết bà P vì làm ăn thua lỗ, khó khăn, phần nhà đất bà P cũng có giấy xác nhận của địa phương và ông Nguyễn Văn T3 là người chủ cũ đã bán nhà đất cho bà P, nên bà P mới bán nhà đất cho bà N, tại thời điểm bán nhà thì nhà có một mình bà Đồng Thị Mười E (em bà P) ở, nhưng khi bán nhà thì các em của bà P về ở và cản trở không cho bà P bán nhà, dẫn đến tranh chấp. Nay bà P yêu cầu Tòa án xem xét nếu căn nhà bà P đã bán cho bà N là đúng quy định thì đồng ý giao nhà cho bà N; còn nếu bà P không có quyền bán nhà cho bà N thì anh chị em nào của bà P quản lý nhà thì bà P yêu cầu được chia một phần giá trị căn nhà mà bà P được hưởng để trả lại tiền cho bà N, xin thời hạn 03 tháng để bà P kiếm tiền trả lại cho bà N số tiền bà N đã giao cho bà P và đồng ý bồi thường theo lãi suất của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn V1 trình bày: Nguyên trước đây cha mẹ của ông V1 là ông Đồng Quang N3 (đã chết) và bà Huỳnh Thị T4 (đã chết) có phần đất gắn liền với căn nhà, kết cấu 01 trệt và 01 lầu, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Sau khi cha mẹ chết không để lại di chúc chỉ định nhà đất này thuộc về ai, căn nhà cũng không ai ở chỉ tập trung lại khi gia đình có đám tiệc. Sau đó anh chị em trong gia đình mới phát hiện bà Đồng Thị Vũ P (chị ông V1) đã tự ý sang nhượng phần nhà đất này cho bà Lê Hồng N mà không thông báo cho anh chị em trong gia đình biết. Nay ông V1 không đồng ý việc bà P tự ý sang nhượng nhà đất cho bà N vì căn nhà này thuộc quyền sở hữu chung của ông V1 với các anh chị em trong gia đình. Yêu cầu giữ căn nhà để làm nơi thờ cúng, không ai được quyền sang bán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn N1 và bà Đồng Thị Mười E thống nhất trình bày: Ông N1 và bà Mười E là anh chị em với bà Đồng Thị Vũ P. Căn nhà và đất tranh chấp nguồn gốc là của cha mẹ là ông Đồng Quang N3 (đã chết) và bà Huỳnh Thị T4 (đã chết) để lại. Việc bà P bán nhà đất cho bà Lê Hồng N các anh chị em trong gia đình không ai biết, sau này phát sinh tranh chấp mới biết. Với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông N1 và bà Mười E không đồng ý. Yêu cầu giữ căn nhà để làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Nguồn gốc nhà đất tranh chấp giữa bà N với bà P là ông T3 mua của ông Đồng Quang N3 (cha bà P) khoảng năm 1980, không nhớ mua bao nhiêu vì đã lâu, đến khoảng năm 1989 vì không nhớ rõ chính xác thì ông T3 bán lại cho bà P

với giá 18 chỉ vàng 24K, khi hai bên mua bán chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Nay ông T3 không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thanh H2 trình bày: Bà H2 là vợ của ông Đồng Văn H3. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp giữa bà N với bà P là của gia đình bên ông H3, không phải của bà H2 và ông H3. Gia đình bà H2 từ trước đến nay không có ở tại căn nhà đang tranh chấp vì đã có căn nhà riêng ở kế bên. Bà H2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ngoài ra, có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Đồng Thị Kim L, Đỗ Diệu H1, Đồng Văn T1, Đồng Thị Cẩm H, Đồng Sỹ N2 và Đồng Phương T2 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Hồng N đối với bị đơn bà Đồng Thị Vũ P về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở".

Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/07/2019 giữa bà Đồng Thị Vũ P với bà Lê Hồng N có hiệu lực pháp luật.

Buộc những người đang ở tại nhà đất có diện tích 68,8m^2 thửa đất 199, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang gồm hộ ông Đồng Văn V1, ông Đồng Văn N1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E và những người đang ở tại nhà đất nêu trên có trách nhiệm di dời đi nơi khác để giao trả quyền sử dụng và sở hữu căn nhà cho bà Lê Hồng N. theo mảnh trích đo địa chính số: 107 - 2020 ngày 14/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 - Chi nhánh H4 (có mảnh trích đo địa chính số 107-2020 kèm theo).

Bà Lê Hồng N có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/10/2022, ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Lê Hồng N và bà Đồng Thị Vũ P. Công nhận cho các ông, bà được tiếp tục sinh sống tại phần đất và căn nhà này vì không có nơi ở khác, cũng như không còn nơi thờ cúng ông, bà, cha mẹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 107 - 2020 ngày 14/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 - Xây dựng Hiện Đại thì phần đất tranh chấp có diện tích 68,8m^2, thửa đất số 199, tờ bản sồ số 52, loại đất ONT, gắn liền với căn nhà, kết cấu 01 trệt và 01 lầu, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

[2] Tại Công văn số 36/CN.VPĐKĐĐ ngày 11/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (bút lục 151) xác nhận: Tại vị trí thửa đất tranh chấp 199, diện tích 68,8m^2, loại đất ONT đối chiếu vào hồ sơ ba cấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ quản lý thể hiện tên ông Đồng Văn H3 đứng tên chủ sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án thì các hàng thừa kế của ông H3 gồm: bà Dương Thị Thanh H2 (vợ ông H3) và 02 người con là Đồng Sỹ N2 và Đồng Phương T2 thì không ai tranh chấp hoặc có ý kiến gì đối với việc mua bán nhà đất giữa bà N và bà P.

[3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

[3.1] Ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E cho rằng: Nhà, đất tranh chấp là của cha mẹ ông, bà là cụ Đồng Quang N3 (đã chết) và cụ Huỳnh Thị T4 (đã chết) để lại. Tuy nhiên các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh về nguồn gốc phần đất là của cụ Đồng Quang N3 và cụ Huỳnh Thị T4.

[3.2] Bà Đồng Thị Vũ P cho rằng phần đất này do bà mua của ông Nguyễn Văn T3 và được ông Nguyễn Văn T3 là chủ đất cũ và chính quyền địa phương xác nhận.

Theo các đơn xin xác nhận ngày 22/04/2017 (bút lục 86) của người giáp ranh Trần Thị T5 và xác nhận của ông Nguyễn Văn T3 thừa nhận có chuyển nhượng nhà đất cho bà P. Ngày 11/6/2018 ông Lê Thành N4 là Trưởng ấp cũng có xác nhận nguồn gốc nhà đất là do bà Đồng Thị Vũ P1 mua của ông Nguyễn

Văn T3, mục đích xác nhận để bà P làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, theo danh sách công khai ngày 19/12/2018 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (bút lục 90) "xác nhận tên người sử dụng đất là Đồng Thị Vũ P, tại tờ bản đồ số 52, thửa 199, diện tích 68,8m^2, đất ONT, thời điểm sử dụng năm 1984, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 năm 1984 có nhà ở liên tục từ đó đến nay chưa được cấp giấy quyền sử dụng đất" .

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định nhà, đất trranh chấp do bà Đồng Thị Vũ P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3, không phải là di sản thừa kế của cụ Đồng Quang N3 và cụ Huỳnh Thị T4.

[4] Về hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/07/2019 giữa bà Lê Hồng N và bà Đồng Thị Vũ P thấy rằng:

Về hình thức, hợp đồng có chữ ký xác nhận của bên mua và bên bán. Về nội dung, hai bên thỏa thuận bà P bán cho bà N căn nhà ngang 4,5 mét dài 10 mét với giá 1.200.000.000 đồng, bà N đã giao tiền đủ cho bà P. Ngoài ra còn có chữ ký của bà Đồng Thị Mười E (em bà P) là người đang quản lý sử dụng nhà tại thời điểm ký hợp đồng và có cam kết không tranh chấp. Bà N đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán nhà cho bà P. Do đó, cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đồng Thị Vũ P và bà Lê Hồng N là có cơ sở.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông, bà là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 121, Điều 122, Điều 123 Luật nhà ở năm 2014; Điều 5, Điều 26, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Điều 129, Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Văn N1, ông Đồng Văn V1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng N.

Bà Lê Hồng N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 68,8m^2, thửa đất số 199, tờ bản số 52, loại đất ONT và quyền sở hữu căn nhà trên đất, kết cấu 01 trệt và 01 lầu, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. (Kèm mảnh trích đo địa chính số: 107 - 2020 ngày 14/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 - Chi nhánh H4).

Buộc ông Đồng Văn V1, ông Đồng Văn N1, bà Đồng Thị Kim L, bà Đồng Thị Mười E có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 68,8m^2, thửa đất số 199, tờ bản số 52, loại đất ONT, gắn liền với căn nhà, kết cấu 01 trệt và 01 lầu, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang cho bà Lê Hồng N. (Kèm theo mảnh trích đo địa chính số: 107 - 2020 ngày 14/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 - Chi nhánh H4).

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Đồng Thị Vũ P phải chịu 7.500.000 đồng để giao trả lại cho bà Lê Hồng N.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đồng Thị Vũ P phải chịu là 300.000 đồng. Hoàn trả cho bà Lê Hồng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004770 ngày 09/06/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đồng Thị Mười E phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000584 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

Ông Đồng Văn V1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000585 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

Ông Đồng Văn N1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000586 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

Bà Đồng Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000587 ngày 27 tháng 10 năm

2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

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 bị 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 19/5/2023.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ