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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 30/3/2022

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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ngô Thanh Sỹ**

Các Thẩm phán:

Ông **Võ Văn Toàn**

Ông **Nguyễn Trung Hưng**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Thủy Tiên** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** *Ông* **Nguyễn Đình Thắng**- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2021/TLPT-DS ngày 13/12/2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 28/4/2021, của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2022/QĐ-PT ngày 22/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2022/QĐ-PT ngày 11/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Trọng P,** sinh năm 1960

Thường trú: 45/1, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: Tổ 7, ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Tổ 9, ấp N1, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy

quyền ngày 14/01/2019).

+ ***Bị đơn:*** Ông **Bùi T,** sinh năm 1968 và bà **Nguyễn Thị Lệ H1**, sinh năm 1974.

Cùng cư trú: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Trần Thị Mộng T1**, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: Số 54, N, phường X, Tp. L, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2022).

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

1. Bà **Bùi Thị M**, sinh năm 1968

Nơi cư trú: Số 5A, khu phố 2, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông **Võ Thanh T3**, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Số 98A, C, khu phố 3, phường Q, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019).

2. Giáo xứ H

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp của Giáo xứ H: Ông **Nguyễn Văn H2** – Linh mục Chánh xứ Giáo xứ H.

3. Chị **Bùi Hoàng Thảo U,** sinh năm 1997.

4. Anh **Bùi Hoàng Khương D**, sinh năm 2002.

Cùng cư trú: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị U và anh D có bà **Trần Thị Mộng T1**, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: Số 54, N, phường X, Tp. L, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2022).

+ ***Người làm chứng:***

1. Ông **Trần Đình D1**, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Số 105, khu 1, ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Lê Thị N,** sinh năm 1955.

Nơi cư trú: Ấp H1, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai

3. Chị **Trần Thị Hồng T4**, sinh năm 1986.

Nơi cư trú: Số 1/28, khu phố 6, phường H, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà T1, ông H, ông P có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2018, các bản tường trình, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Trọng P (do người đại diện theo ủy quyền anh Trần Minh H) trình bày:

Vào năm 2001, ông P và bà M (thời điểm đó còn là vợ chồng) có mua của bà Lê Thị N căn nhà số 118A, ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai, căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất 350, tờ bản đồ địa chính số 25, xã H, có chiều ngang 5,6m x dài 12m với giá 97.000.000đ (chín mươi bảy triệu đồng). Hai bên thống nhất chỉ mua bán nhà trên đất vì đất được giao cho Giáo xứ H, đến nay thửa đất trên vẫn thuộc quyền quản lý của Giáo xứ H. Năm 2011, bà M tự thỏa thuận mua bán căn nhà trên cho vợ chồng ông T, bà H1 với số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) không được sự đồng ý của ông. Bà M có báo cho ông biết về việc bà muốn sang nhượng lại căn nhà trên cho ông T, tuy nhiên, ông P đã trả lời là ông không đồng ý. Khoảng giữa tháng 9/2011, ông có về nhà thì thấy có người khác đang ở và sửa chữa, ông P đã gặp ông T và cho biết việc ông không đồng ý sang nhượng căn nhà trên.

Do ông không có nhà để ở nên ông P yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 05/8/2011 giữa bà M với ông T và bà H1 là vô hiệu, đồng thời, yêu cầu ông T, bà H1 và các con là anh D, chị U trả lại căn nhà trên cho ông và bà M. Trường hợp yêu cầu của ông P được Tòa án chấp nhận thì phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với số tiền ông T đã mua nhà, cũng như giá trị tài sản ông T, bà H1 đã đầu tư trên đất. Nguyên nhân do ông P không nhận tiền của ông T, bà H1. Đồng thời, khi ông T sửa chữa nhà ông P đã ngăn cản nhưng ông T cố tình làm. Trường hợp yêu cầu của ông được chấp nhận thì ông yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán lại chi phí tố tụng mà ông nộp tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án với tổng số tiền là: 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Ông P đồng ý căn nhà ông T, bà H1 mua của bà M có kết cấu phù hợp với các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Ông P không có ý kiến hay khiếu nại gì, ngoài ra ông P không còn yêu cầu gì khác.

Theo đơn tường trình ngày 26/02/2019, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 (do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Mộng T1) trình bày:

Ông T, bà H1 thừa nhận giữa ông T và bà M đã ký kết hợp đồng mua bán căn nhà trên đất, tọa lạc tại thửa đất 350, tờ bản đồ địa chính số 25, xã H vào ngày 05/8/2011. Căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất 350, tờ bản đồ địa chính số 25, xã H có chiều ngang 5,6m x dài 12m. Do giấy tờ mua bán của bà M với chủ cũ là bà N chỉ có bà M là người đứng mua, nên ông T cho rằng không cần có việc ký kết với ông P (chồng bà M). Khi sang nhượng lại cho ông T thì hiện trạng nhà là nhà cấp 4, sơn nước, gác lửng bằng ván ép, trần thạch cao, mái tôn, trước nhà có một nhà vòm nhưng đã bị xuống cấp. Sau khi mua, ông T đã cải tạo sửa chữa gần như

toàn bộ như: bỏ gác lửng cũ, đổ bê tông gác lửng mới, sơn nước lại, ốp gạch xung quanh tường, thay thạch cao… Ông T thừa nhận khi ông mua vật tư, thuê thợ sửa chữa nhà và hoàn thành xong công trình thì ông P mới về báo không đồng ý bán căn nhà trên. Tài sản trên là tài sản chung của ông và vợ là bà H1. Hiện vợ chồng ông và hai con là anh D, chị U đang sinh sống trong căn nhà trên. Ông đã thanh toán xong tiền mua bán nhà cho bà M và sinh sống ổn định đến nay. Do đó, ông T, bà H1 không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn. Mặc khác, trong quá trình ông P và bà M giải quyết ly hôn (năm 2017) thì bản thân ông P yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đối với tài sản trên, nhưng sau đó cũng chính ông P tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện và được Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lập ngày 05/8/2011, giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T vô hiệu, ông T, bà H1 không có yêu cầu gì về số tiền mua bán nhà với bà M, cũng không yêu cầu giải quyết đối với khoản chi phí đã cải tạo, sửa chữa nhà làm tăng giá trị tài sản. Nếu có tranh chấp, bị đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Ngoài ra, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lập ngày 05/8/2011, giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T vô hiệu thì ông T, bà H1 yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà đang tranh chấp, ông bà đồng ý thanh toán lại giá trị căn nhà cho ông P số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ngoài ra, ông T, bà H1 không còn yêu cầu gì khác.

Ông T và bà H1 thừa nhận căn nhà ông, bà mua của bà M có kết cấu phù hợp với các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T và bà H1 không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Theo đơn tường trình ngày 26/02/2019, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M (do người đại diện theo ủy quyền ông Võ Thanh T3) trình bày:

Bà M thừa nhận lời trình bày của bị đơn như trên là đúng. Theo bà M, vào thời điểm bán nhà cho ông T, bà H1, do ông P và bà M nợ tiền ngân hàng không còn khả năng thanh toán, nên bà M phải bán căn nhà để thanh toán nợ. Thời điểm đó, ông P không có ở nhà, bà M cũng đã thông báo bằng điện thoại cho ông P và ông P nói "Bà muốn làm gì thì làm" nên bà M đã bán cho ông T và bà H1 căn nhà trên và nhận toàn bộ số tiền 400.000.000đ. Số tiền trên bà đã thanh toán nợ ngân hàng và chi phí thiết yếu cho gia đình. Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lập ngày 05/8/2011, giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T vô hiệu, ông T và bà H1 sẽ thanh toán lại giá trị căn nhà cho ông P số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) thì bà M đồng ý, bà M không có ý kiến hay yêu cầu ông T, bà H1 thanh toán lại giá trị căn nhà cho bà.

Bà M đồng ý căn nhà ông T, bà H1 mua của bà M có kết cấu phù hợp với các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Bà M không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Theo đơn tường trình ngày 19/6/2020, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Giáo xứ H (do người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn H2) trình bày:

Vào thời gian từ trước giải phóng, Giáo xứ H có diện tích đất trống, nên các giáo dân tự ý xây dựng làm nhà trên các thửa đất do Giáo xứ H quản lý, trong đó có căn nhà trên thửa số 350, tờ bản đồ số 25, xã H, huyện T. Trong quá trình sinh sống, các giáo dân tự ý mua bán nhà với nhau không thông qua ý kiến của Giáo xứ và Giáo xứ cũng không có quyền cho các giáo dân mua bán nhà, đất. Thửa đất 350, tờ bản đồ số 25, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc tranh chấp giữa các bên đương sự, Giáo xứ không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/3/2020, Linh mục Nguyễn Văn H2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Theo đơn tường trình ngày 08/07/2020, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Hoàng Thảo U, anh Bùi Hoàng Khương D (do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Mộng T1) trình bày:

Anh Bùi Hoàng Khương D và chị Bùi Hoàng Thảo U xác định anh chị là con của ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1. Năm 2011, khi ông T và bà H1 mua nhà của bà M hiện đang tranh chấp thì anh D và chị U còn nhỏ, không có đóng góp tài sản hay công sức gì. Hiện nay anh D và chị U đang sống cùng cha mẹ trên nhà đang tranh chấp được xây dựng trên đất của Giáo xứ H, quá trình sống cùng cha mẹ trên căn nhà hiện đang tranh chấp, anh D và chị U không có đóng góp tài sản hay công sức gì đối với căn nhà trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh D, chị U thống nhất với ý kiến của ông T, bà H1 và không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Anh D, chị U đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T và bà H1. Trường hợp, việc chuyển nhượng nhà giữa bà M và ông T, bà H1 bị vô hiệu, anh D và chị U đồng ý thực hiện theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

* Tại bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 28/4/2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 154/2021/QĐST-DS ngày 19/5/2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 158A/2021/QĐST-DS ngày 25/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện T, đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, 91; khoản 4 Điều 147; Điều 157, 266 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 450 Bộ luật dân sự 2005; Điều 123, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, 93, 96 Luật nhà ở 2005; Điều 27, 28 Luật Hôn nhân gia đình

2000; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng P về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" với ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 lập ngày 05/8/2011 là vô hiệu.

+ Buộc ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1, anh Bùi Hoàng Khương D và chị Bùi Hoàng Thảo U có nghĩa vụ trả lại căn nhà cấp bốn trên thửa đất 350, tờ bản đồ số 25 (đất có diện tích 140,4 m2) cho ông Trần Trọng P và bà Bùi Thị M. Nhà cấp bốn trên thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp đường quốc lộ 1A; hướng Nam giáp nhà ông Đ, hướng Đông giáp nhà ông N1 và hướng Tây giáp đường bê tông đường hẻm Giáo xứ H. Nhà cấp bốn có diện tích ngang 5,6m x dài 12m, nhà có kết cấu: gian thứ nhất ông T, bà H1 dùng để kinh doanh mua bán phụ tùng ô tô, mái lợp tôn, tường quét sơn, có 01 hòn non bộ. Gian thứ hai mái lợp tôn, nền gạch men, có gác lửng, sàn trần bê tông, trần nhà thạch cao, có nhà vệ sinh. Phía trước nhà có mái hiên, nền xi măng, tường xây quét sơn, cửa cuốn và cửa kéo, giữa gian nhà thứ nhất và mái hiên có bức vách bằng nhôm kính dài 5,6m cao khoảng 1,4m.

+ Giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác cho ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 nếu có yêu cầu giải quyết đối với tài sản, công sức mà ông bà đã đầu tư vào căn nhà cấp bốn nêu trên và yêu cầu bà Bùi Thị M trả lại số tiền đã nhận khi bán nhà.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 04/5/2021, ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao căn nhà trên cho vợ chồng ông bà tiếp tục quản lý, sử dụng và ông bà sẽ thanh toán phần chênh lệch giá trị tài sản cho ông Trần Trọng P.

Ngày 04/5/2021, bà Bùi Thị M kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao căn nhà trên cho vợ chồng ông Bùi T tiếp tục quản lý, sử dụng.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết: Việc ông Trần Trọng P cho rằng căn nhà nằm trên thửa đất 350, tờ bản đồ số 25 xã H là tài sản chung của ông với bà M trong thời kỳ hôn nhân là hoàn toàn có căn cứ và được thể hiện tại biên bản ghi lời khai ngày 07/5/2020 của bà N là người trước đây đã bán căn nhà trên cho ông Trần Trọng P, cũng tại thời điểm đó hôn nhân giữa ông P, bà M vẫn đang tồn tại hợp pháp, còn tại giấy chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/8/2011 giữa bà Bùi Thị

M với ông Bùi T khi mua bán không có công chứng chứng thực. Mặc khác, khoảng một tháng sau khi biết bà M bán nhà cho ông T, ông P đến gặp ông T nói về việc không đồng ý việc bà M bán nhà, sự việc này đã được ông T thừa nhận và ông Trần Đình D1 là trưởng ấp H3 xác nhận. Ngày 18/11/2011, ông P còn gửi đơn khiếu nại đến UBND xã H3 về việc bà M bán nhà ở trên thửa đất 350, tờ bản đồ số 25 cho ông T, Ủy ban xã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Như vậy, xác định căn nhà ở trên thửa đất 350, tờ bản đồ số 25 là tài sản chung của ông P với bà M và ông P không đồng ý bán nên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/8/2011 giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T là vô hiệu, việc ông T kháng cáo yêu cầu giao căn nhà nêu trên cho vợ chồng ông là không có cơ sở chấp nhận, trường hợp giao căn nhà trên cho ông, thì sẽ đưa thêm cho ông P 200.000.000 đồng, nhưng ông P không chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

Bà Bùi Thị M kháng cáo yêu cầu giao căn nhà trên cho ông Bùi T là không phù hợp: Vì như đã phân tích ở trên căn nhà ở thửa đất 350, tờ bản đồ số 25 là tài sản chung của ông P và bà M, khi bán nhà không được sự đồng ý của ông P, còn việc bà cho rằng khi bán căn nhà có gọi điện báo cho ông P biết, số tiền bán nhà trả nợ ngân hàng mà bà và ông P đã vay trước đó, số còn lại chi tiêu trong gia đình, nhưng các vấn đề trên không được ông P thừa nhận. Vấn đề này nếu có tranh chấp thì bà M có quyền khởi kiện ông P bằng vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

+ Ông Võ Thanh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện hợp pháp của Giáo xứ H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 và bà Bùi Thị M kháng cáo, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự không giao nộp thêm tài liệu chứng cứ mới, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Đối với kháng cáo của ông T và bà H1 nhận thấy:

Về hình thức hợp đồng: Các bên đương sự đều xác định giấy chuyển nhượng lập ngày 05/8/2011, thực tế là chuyển nhượng căn nhà cấp bốn, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì quyền sử dụng thửa đất số 350, tờ bản đồ số 25 là của Giáo xứ H. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lập ngày 05/8/2011, giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T không được công chứng, chứng thực, căn nhà cấp 4 có chiều ngang 5,6m x dài 12m xây dựng trên thửa đất số 350, tờ bản đồ địa chính số 25, xã H, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên vi phạm quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự 2005; Điều 93 Luật nhà ở 2005.

Về quyền sở hữu tài sản: Căn nhà trên được bà M mua lại từ bà Lê Thị N bằng giấy tay năm 2001. Như vậy, đây là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nên xác định là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà M. Khi nhận chuyển nhượng tài sản trên, bà H1 và ông T cho rằng do giấy mua bán nhà của bà M với chủ cũ là bà Nhu chỉ có tên bà M, nên không yêu cầu ông P ký giấy bán. Như vậy, ông T và bà H1 cũng biết được tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà M nhưng vẫn thỏa thuận mua với bà M là trái quy định pháp luật. Bà M bán nhà là tài sản chung của vợ chồng nhưng không được sự đồng ý của ông P là vi phạm Điều 27, 28 Luật Hôn nhân gia đình 2000.

[3.2] Đối với kháng cáo của bà M: Khi bà bán nhà cho vợ chồng ông T thì bà và ông P đang ly thân, khoản nợ chung của bà và ông P là 350.000.000 đồng đã quá hạn ngân hàng, do ông P không có ở nhà nên bà gọi điện thoại cho ông P về việc bán nhà để thanh toán nợ và ông P trả lời là "Bà muốn làm gì thì làm". Qua lời trình bày của bà M đã thể hiện, bà cũng xác định căn nhà nêu trên là tài sản chung của vợ chồng, được xác lập trong thời kỳ hôn nhân. Ông P lại cho rằng bà M tự ý bán, không điện thoại hỏi ông như bà M trình bày, bà M không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông P đồng ý bán nhà như bà trình bày nên không có cơ sở xem xét.

Bà M còn trình bày, bà bán căn nhà trên để trả nợ ngân hàng do ông bà vay trong thời kỳ hôn nhân, nên khi ly hôn không có nợ chung, cạnh đó khi ly hôn bà nhận tài sản có giá trị thấp hơn nhưng không yêu cầu ông P thanh toán chênh lệch giá trị.

Qua thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện:

Tại bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 230/HNGĐ-ST ngày 15/8/2017 của TAND Tp. B, ông P xin ly hôn với bà M và yêu cầu chia tài sản chung gồm:

1/ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 20, xã Tây Hòa, T1 (đã được cấp GCNQSD đất).

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 361, tờ bản đồ số 20, xã T, huyện T1 (đã được cấp GCNQSD đất).

3/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 1, phường T, Tp B (đất nằm trong quy hoạch đất dự án, chưa được cấp GCNQSD đất).

4/ Tài sản trên đất là căn nhà thuộc thửa số 350, tờ bản đồ số 25, xã H, huyện T. Tài sản này do bà M tự ý bán cho ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1.

Ngày 30/8/2016, ông P có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

Như vậy, tại thời điểm ly hôn, ông P và bà M đều xác định căn nhà nêu trên là tài sản chung của vợ chồng. Ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với căn nhà nêu trên, nhưng không thể hiện các bên đã thống nhất bù trừ khoản nợ vay ngân hàng mà bà M tự ý bán căn nhà để thanh toán, cũng như bù trừ số tiền chênh lệch giá trị mà các bên đã nhận như bà M kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận giấy chuyển nhượng lập ngày 05/8/2011 giữa bà M với ông T là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc vợ chồng ông T đã sửa chữa nhà và ở ổn định từ đó đến nay, vợ chồng ông T cũng không còn chỗ ở nào khác. Nếu được giao nhà, vợ chồng ông T sẽ đưa thêm cho ông P 400.000.000 đồng. Lời đề nghị của bị đơn không được ông P đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

Từ phân tích trên, kháng cáo của ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 và bà Bùi Thị M là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông T, bà H1, bà M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm về đường lối giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 và bà Bùi Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 28/4/2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 154/2021/QĐST-DS ngày 19/5/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 158A/2021/QĐST-DS ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, 91; khoản 4, Điều 147; Điều 157, 266 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 123, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, 93, 96 Luật nhà ở 2005 và Điều 27, 28 Luật Hôn nhân gia đình 2000

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng P về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" với ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1

[1.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bà Bùi Thị M với ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 lập ngày 05/8/2011 là vô hiệu

[1.2] Buộc ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1, anh Bùi Hoàng Khương D và chị Bùi Hoàng Thảo U có nghĩa vụ trả lại căn nhà bốn trên thửa đất 350, tờ bản đồ số 25 (đất có diện tích 140,4 m2) cho ông Trần Trọng P và bà Bùi Thị H1. Nhà cấp bốn trên thửa đất có tứ cận: hướng Bắc giáp đường quốc lộ 1A; hướng Nam giáp nhà ông Đ, hướng Đông giáp nhà ông N1 và hướng Tây giáp đường bê tông đường hẻm Giáo xứ H. Nhà cấp bốn có diện tích ngang 5,6m x dài 12m, nhà có kết cấu: gian thứ nhất ông T, bà H1 dùng để kinh doanh mua bán phụ tùng ô tô, mái lợp tôn, tường quét sơn, có 01 hòn non bộ. Gian thứ hai mái lợp tôn, nền gạch men, có gác lửng sàn trần bê tông, trần nhà thạch cao, có nhà vệ sinh. Phía trước nhà có mái hiên, nền xi măng, tường xây quét sơn, cửa cuốn và cửa kéo, giữa gian nhà thứ nhất và mái hiên có bức vách bằng nhôm kính dài 5,6m cao khoảng 1,4m.

[2] Giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác cho ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 nếu có yêu cầu giải quyết đối với tài sản, công sức mà ông bà đã đầu tư vào căn nhà cấp bốn trên và yêu cầu bà Bùi Thị M trả lại số tiền đã nhận khi bán nhà.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chổ 2.000.000đ và chi phí định giá là 3.000.000đ, tổng là 5.000.000đ (năm triệu đồng) cho ông Trần Trọng P.

[3]. Về án phí:

[3.1] Ông Bùi T và bà Nguyễn Thị Lệ H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Ông Bùi T, bà Nguyễn Thị Lệ H1 và bà Bùi Thị M mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền mà mỗi người đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, tại các biên lai thu số 0006681; 0006682 đều vào ngày 07/5/2021 và biên lai số 0003588 ngày 10/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai.

[3.3] Hoàn trả cho ông Trần Trọng P số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007805 ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai.

[4] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2015.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS H.T;
- TAND H. T;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ phúc thẩm
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Ngô Thanh Sỹ