

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 30/2021/DS-PT

Ngày 05-7-2021

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu; yêu cầu được quản lý, sử dụng nhà; buộc chấm dứt hành vi tranh chấp.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuệ;

Các Thẩm phán: Ông Lê Xuân Sơn;

Bà Nguyễn Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Vy Doanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu được quản lý, sử dụng nhà; buộc chấm dứt hành vi tranh chấp quyền quản lý, sử dụng nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 năm 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị A, sinh năm 1955; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nông Văn T, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số 26, ngõ 2, đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2021 và Giấy ủy quyền ngày 28/01/2021); có mặt.

- Bị đơn:

+ Bà Trần Lệ H, sinh năm 1956; có mặt.

+ Ông Triệu Long Gi, sinh năm 1951; vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 19, ngõ 56, đường N, khối 8, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nông Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ: Đồn Biên Phòng T, xã T, huyện V, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Nông Văn T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 26/2, đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Chị Triệu Hồng P, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 3G/80, đường T1, khối 8, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 04, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Ngọc M - Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Việt V- Trưởng phòng Hành chính tổng hợp Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ: Số 320, Bà T, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phúc H - Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vi Anh T- Chánh Văn Phòng Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Chị Sầm Thị H; địa chỉ: Số 143, đường T1, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Bà Lương Thị T; địa chỉ: Số 22, đường N, khối 8, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Lệ H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 25/12/2018 Bà Hà Thị A viết giấy chuyển nhượng nhà ở cho bà Trần Lệ H; ngày 31/12/2018 viết giấy giao tiền; ngày 04/01/2019 viết giấy cam kết giao nhà cho bà Trần Lệ H. Do lúc thỏa thuận mua bán nhà, bà A đang cho người khác thuê nhà còn khoảng 08 tháng nữa mới hết hạn cho thuê nên bà A đã viết giấy cam kết hẹn đến ngày 05/8/2019 (âm lịch) giao nhà. Đến thời hạn giao nhà bà A không giao nhà. Bà Trần Lệ H đã đến nhà anh Nông Văn T1 nhiều lần để tìm bà Hà Thị A để yêu cầu bà A giao nhà nhưng không gặp. Sau đó, bà thấy có người khác đến dọn dẹp nhà bà A và họ nói là đã thuê nhà với anh Nông Văn T1 nên bà đã hai lần đến gặp người đến thuê nói rằng không được đến ở thuê vì nhà này bà đã mua với bà Hà Thị A.

Ngày 25/9/2020 Bà Hà Thị A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố việc mua bán nhà theo Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 25/12/2018 giữa bà và bà Trần Lệ H là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu được quản lý, sử dụng nhà; buộc chấm dứt hành vi tranh chấp quyền quản lý, sử dụng nhà. Bà đồng ý trả số tiền 120.000.000 đồng tiền đã nhận với bà H và bà tự nguyện trả thêm cho bà H số tiền 25.000.000 đồng để bù đắp một phần sự mất giá đối với số tiền 120.000.000 đồng; với lý do vì đất là của nhà nước do Trung tâm Văn hóa

nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn quản lý, nguồn gốc đất năm 1998, Ban quy hoạch mặt bằng khu tập thể của ngành Văn hóa Thông tin phân đất tạm thời cho một số cán bộ trong ngành văn hóa thông tin, bà là cán bộ công tác tại Trường Trung cấp Văn hóa nghệ thuật Lạng Sơn, nay là Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn nên hộ gia đình bà được phân 01 ô đất có diện tích 80m² tại khu đất cũ của Đoàn nghệ thuật Lạng Sơn (còn gọi là khu tập thể văn công) để xây nhà ở tạm, nay khu đất thuộc đường N, khối 8, phường T, thành phố L. Theo nội dung Biên bản họp ngày 28/9/1998, thì *"mỗi hộ được phân cấp đất tạm thời phải làm một bản cam kết, chỉ được phép làm nhà để sử dụng tạm thời, khi Nhà nước thu hồi không chịu trách nhiệm đền bù. Hộ nào không làm cam kết sẽ không được phân cấp đất sử dụng. Hộ nào không ở phải trả lại đất cho cơ quan"*. Sau khi được phân đất, gia đình bà xây dựng 01 căn nhà cấp 4 vào năm 2003. Tiền xây nhà có công sức đóng góp của hai con trai của bà là anh Nông Văn T và anh Nông Văn T1, khi bán nhà các con bà là anh Nông Văn T và Nông Văn T1 không biết, vì nhà là tài sản chung của cả gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà rút yêu cầu khởi kiện chị Triệu Hồng P về việc buộc chấm dứt hành vi tranh chấp quyền quản lý, sử dụng nhà.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 và quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn thể hiện Bà Hà Thị A và bà Trần Lệ H tranh chấp với nhau quyền quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp 4, diện tích 80m² xây dựng năm 2002; trên diện tích 80m² đất, tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 20 phường T, thành phố L, tên sử dụng đất là khu tập thể V, nay là Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn quản, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Trần Lệ H trình bày: Gia đình bà ở gần khu tập thể V, bà với bà Hà Thị A là hàng xóm và là đồng nghiệp với bà A. Ngày 25/12/2018, bà A đến gặp bà đặt vấn đề bán căn nhà ở khu tập thể V cho bà với giá 120.000.000 đồng vì bà A không có nhu cầu sử dụng nhà. Lúc đó bà đang cần thuê nhà cho con gái ở nên bà đồng ý mua nhà với bà A. Ngay hôm đó, bà Hà Thị A đã viết giấy chuyển nhượng nhà đưa cho bà giữ, mấy ngày sau bà đem giấy chuyển nhượng nhà đến xin dấu xác nhận của Giám đốc Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn. Bà và bà Hà Thị A thỏa thuận với nhau bà trả khoản nợ 50.000.000 đồng cho chị T thay bà A và trừ vào số tiền bán nhà. Ngày 26/12/2018 trả cho bà A số tiền 15.000.000 đồng tại nhà con trai bà Hà Thị A ở đường T, phường H, thành phố L, có chị Lương Thị T đi cùng làm chứng. Ngày 28/12/2018, bà trả cho chị T 50.000.000 khoản bà A vay chị T. Ngày 31/12/2018, bà đưa 55.000.000 đồng cho con gái bà là chị Triệu Hồng P trả nốt số tiền mua nhà còn lại giúp bà cho bà A. Bà A đã đến nhận tiền với chị P và viết giấy nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng. Do lúc thỏa thuận mua bán nhà, bà A đang cho người khác thuê nhà còn khoảng 08 tháng nữa mới hết hạn cho thuê nên ngày 04/01/2019 bà A đã viết giấy cam kết hẹn đến ngày 05/8/2019 (âm lịch) giao nhà. Đến thời hạn giao nhà bà A không giao nhà cho bà, bà mới nói cho chồng bà là ông Triệu Long Gi biết việc bà mua nhà với bà A. Bà đã đến nhà anh Nông Văn T1 nhiều lần để tìm bà

Hà Thị A đề yêu cầu bà A giao nhà nhưng không gặp. Sau đó, bà thấy có người khác đến dọn dẹp nhà bà A và họ nói là đã thuê nhà với anh Nông Văn T1 nên bà đã hai lần đến gặp người đến thuê nói rằng không được đến ở thuê vì nhà đây vì nhà này bà đã mua với bà Hà Thị A, cả hai lần đó chồng bà cũng có mặt nhưng bà bảo chồng bà đi về. Bà không được chửi người đến thuê nhà, bà không tranh chấp nhà với gia đình bà A vì nhà đó bà đã mua bà A, bà cũng biết nhà của bà A xây trên đất công để ở tạm, khi nhà nước thu hồi sẽ không được đền bù, nhà bà A không có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị A buộc bà A phải giao nhà cho bà quản lý, sử dụng. Nếu việc mua bán nhà vô hiệu, bà A không giao nhà cho bà, phải giải quyết hậu quả vô hiệu thì bà yêu cầu bà Hà Thị A phải trả bà số tiền tương ứng với 3,3 cây vàng theo giá hiện nay vì năm 2018 bà đã phải bán 3,3 cây vàng giá 36.000.000đồng/cây mới có số tiền 120.000.000 đồng trả cho bà Hà Thị A. Ngoài ra bà yêu cầu bà A phải trả cho bà số tiền 16.000.000đồng là tiền bà A cho thuê nhà trong 8 tháng, lý do bà yêu cầu bà A trả bà số tiền vì sau khi bà A bán nhà cho bà, bà A không giao nhà cho bà mà vẫn cho người khác thuê nhà.

Bị đơn ông Triệu Long Gi trình bày: Ông là chồng Trần Lệ H, ông không biết và không liên quan đến việc vợ ông thỏa thuận mua nhà với bà Hà Thị A, đến khi bà Hà Thị A bỏ trốn thì bà Trần Lệ H nói thì ông mới biết, ông đề nghị giải quyết vắng mặt ông.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ý kiến trình bày của chị Triệu Hồng P: bà Hà Thị A và Trần Lệ H thỏa thuận mua bán nhà với nhau như thế nào chị không biết. Đến ngày 31/12/2018, mẹ chị hẹn bà A đến quán nước của chị tại số 76 Lê Hồng P, phường T, thành phố L để trả tiền bán nhà cho bà Hà Thị A như đã hẹn thì chị mới biết mẹ chị mua nhà với bà Hà Thị A giá 120.000.000 đồng, mẹ chị nói đã trả trước cho bà A 65.000.000 đồng và hôm nay trả nốt 55.000.000 đồng. Do bà A chưa đến ngay đến giờ mẹ chị đi đón cháu nên mẹ chị đã đưa số tiền 55.000.000 đồng cho chị nhờ chị trả cho bà Hà Thị A, bà A đến nhận tiền và viết giấy nhận số tiền 120.000.000 đồng bao gồm cả số tiền 65.000.000đồng đã nhận trước với mẹ chị. Chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị A.

+ Ý kiến trình bày của anh Nông Văn T1, Nông Văn T: Bà Hà Thị A là mẹ đẻ của các anh, ngôi nhà cấp 4 ở khu tập thể V, khi xây dựng có sự đóng góp của các anh; vì vậy là tài sản chung của gia đình, các anh không biết và không đồng ý việc mẹ các anh tự bán nhà cho bà Trần Lệ H, các anh có cùng ý kiến với mẹ là bà Hà Thị A.

+ Ý kiến trình bày của ông Hà Ngọc M - Giám đốc Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn: Ngày 16/7/1974, Ty Văn hóa nay là Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tỉnh Lạng Sơn được Ủy ban hành chính (nay là Ủy ban nhân dân) tỉnh Lạng Sơn giao một mảnh đất khoảng 4.000m² để làm trụ sở làm việc cho Đoàn nghệ thuật ca múa kịch nay là Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay thửa đất là tài sản của Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1994,

Đoàn nghệ thuật chuyển sang trụ sở mới tại địa chỉ số 04, đường Tam Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Năm 1998 được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch phân chia đất tạm thời khu đất trụ sở cũ cho cán bộ ngành văn hóa xây dựng nhà ở tạm. Theo biên bản họp ngày 28/9/1998, có nội dung "mỗi hộ được phân cấp đất tạm thời phải làm một bản cam kết, chỉ được phép làm nhà để sử dụng tạm thời. Khi Nhà nước có nhu cầu sẽ thu hồi không chịu trách nhiệm đền bù. Hộ nào không làm cam kết sẽ không được phân cấp đất sử dụng...", bà Hà Thị A được phân 01 ô đất, sau đó xây nhà cấp 4 là ngôi nhà đang tranh chấp hiện nay.

Trường hợp nhà nước thu hồi đất thì Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn sẽ phải trả lại đất cho Nhà nước; các hộ đã được phân lô đất ở tạm thời sẽ phải trả lại đất và không được bồi thường công trình trên đất như cam kết. Việc bà Hà Thị A bán nhà trên đất cho bà Trần Lệ H là không được phép. Ngày 31/01/2019, Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn xác nhận vào giấy chuyển nhượng nhà đề ngày 25/12/2018 là xác nhận bà Hà Thị A có căn hộ trên đất chứ không phải là xác nhận việc mua bán nhà.

+ *Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Phúc H - Giám đốc Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tỉnh Lạng Sơn:* Việc bà Hà Thị A chuyển nhượng nhà trên đất khu tập thể V là không đúng nội dung tại Điều IV của Biên bản ngày 28/9/1998 về hợp ban quy hoạch mặt bằng khu tập thể của ngành văn hóa thông tin tại khu đất cũ Đoàn nghệ thuật Lạng Sơn.

Người làm chứng chị Sầm Thị H trình bày: Đầu năm 2020 chị làm hợp đồng thuê nhà dài hạn với anh Nông Văn T1 tại số nhà số 16, khu tập thể V thuộc khối 8, phường T, thành phố L. Khoảng tháng 3, tháng 4 chị đến dọn dẹp nhà để ở thì bà Trần Lệ H, ông Triệu Long Gi đến đuổi chị ra khỏi nhà và khóa cửa nhà lại, chị đã gọi anh T1 đến, anh T1 và bà H lời qua tiếng lại nên anh T1 đã gọi Công an đến giải quyết, chị thấy Công an yêu cầu bà H không được tranh chấp nhà của anh T1. Tháng 7, tháng 8 năm 2020 chị tiếp tục đến ngôi nhà này để dọn dẹp nhà để ở thì vợ chồng bà H, ông Gi đến chửi bới ngăn cản không cho chị dọn nhà, bà H định đóng cửa lại nên chị đã gọi anh T1 đến giải quyết và Công an lập biên bản, anh T1 không được cho thuê nhà nữa, chị thỏa thuận với anh T1 hủy hợp đồng thuê nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 357, 468; điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, các Điều 166, 228, 229, 235, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án, đã Quyết định.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị A về việc buộc chị Triệu Hồng P chấm dứt hành vi tranh chấp quyền quản lý, sử

dụng nhà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên của đơn bà Hà Thị A;

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà (giấy chuyển nhượng nhà ở) ngày 25/12/2018 giữa bà Hà Thị A với bà Trần Lệ H đối với căn nhà cấp 4, diện tích 80m² trên một phần thửa 34 tờ bản đồ số 20 phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Hà Thị A phải trả lại bà Trần Lệ H số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị A trả thêm cho bà Trần Lệ H số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Tổng số tiền bà Hà Thị A phải trả cho bà Trần Lệ H là 145.000.000 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Bà Hà Thị A, anh Nông Văn T, anh Nông Văn T1 có quyền quản lý, sử dụng tạm thời căn nhà cấp 4, diện tích 80m² trên một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 20 phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho đến khi có quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (có sơ họa kèm theo).

Buộc bà Trần Lệ H, ông Triệu Long Gi phải chấm dứt hành vi tranh chấp quyền quản lý, sử dụng ngôi nhà nói trên.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Lệ H phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng). Bà Hà Thị A đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng). Buộc bà Trần Lệ H phải trả cho bà Hà Thị A số tiền 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, miễn án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Trong thời hạn luật định, ngày 05 tháng 5 năm 2021, bà Trần Lệ H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị A, giữ nguyên nội dung giấy cam kết đề ngày 04/01/2019 và giấy giao nhận tiền ngày 31/12/2018 được lập giữa hai bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị H giữ nguyên kháng cáo với các căn cứ việc mua bán nhà giữa Bà và Hà Thị A là tự nguyện, không ép buộc, không có lừa dối, bà A đã nhận đủ tiền, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng mua bán nhà.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bà Trần Lệ Hằng kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của TAND thành phố L, đề nghị sửa bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị A, công nhận Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày

25/12/2018 giữa bà Hà Thị A với bà Trần Lệ Hằng là hợp pháp, yêu cầu bà Ân giao quyền, quản lý, sử dụng nhà.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo của bị đơn, xác định được:

Đơn khởi kiện ngày 25/9/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/11/2020 bà Hà Thị A khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch (Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 25/12/2018) dân sự vô hiệu do giả tạo, do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc chị P, bà H, ông Gi chấm dứt mọi hành vi xâm phạm đến quyền quản lý, sử dụng nhà ở.

Đối tượng giao dịch dân sự là nhà cấp 4 trên đất của Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 34 tờ bản đồ số 20 phường T, thành phố L, do Trung tâm Văn hóa- Nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn quản lý. Năm 1998 bà Hà Thị A được Sở Văn hóa tạm phân đất để xây dựng nhà ở tạm tại khu tập thể V, năm 2003 bà A và các con là anh Nông Văn T, Nông Văn T1 cùng nhau đóng góp tiền để xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 80m² trên, như vậy xác định ngôi nhà cấp 4 là tài sản chung của bà A, anh T và anh T1; bà A tự ý thỏa thuận bán nhà cho bà H không được sự đồng ý của anh T và anh T1 là vi phạm pháp luật về định đoạt tài sản chung theo quy định tại các Điều 212, 216 và Điều 218 Bộ luật dân sự. Ngôi nhà xây trên đất công, bà A không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên việc thỏa thuận mua bán nhà giữa bà A và bà H vi phạm quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 118 luật Nhà ở năm 2014. Do đó giao dịch dân sự chuyển nhượng nhà ở giữa bà A và bà H là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Luật nhà ở năm 2014, Điều 122, 123 và Điều 408 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Trần Lệ H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là phiên tòa triệu tập hợp lệ lần nhất, nguyên đơn vắng mặt, tuy nhiên người đại theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn ông Triệu Long Gi, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn T, chị Triệu Hồng P vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người làm chứng vắng mặt đã lời khai cụ thể rõ ràng trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Bà Hà Thị A và bà Trần Lệ H tranh chấp với nhau

quyền quản lý, sử dụng (hợp đồng mua bán) ngôi nhà cấp 4, diện tích 80m² xây dựng năm 2002; trên diện tích 80m² đất, tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 20 phường T, thành phố L, tên sử dụng đất là khu tập thể V, nay là Trung tâm Văn hóa nghệ thuật tỉnh Lạng Sơn quản, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất năm 1998 bà Hà Thị A được Sở Văn hóa tạm phân đất để xây dựng nhà ở tạm tại khu tập thể V. Theo nội dung Biên bản họp ngày 28/9/1998, thì *"mỗi hộ được phân cấp đất tạm thời phải làm một bản cam kết, chỉ được phép làm nhà để sử dụng tạm thời, khi Nhà nước thu hồi không chịu trách nhiệm đền bù. Hộ nào không làm cam kết sẽ không được phân cấp đất sử dụng. Hộ nào không ở phải trả lại đất cho cơ quan"*. Qua đó xác định là đất công, do nhà nước quản lý.

[3] Đối với ngôi nhà cấp 4. Sau khi được phân đất tạm thời, gia đình bà Hà Thị A xây dựng 01 căn nhà cấp 4 vào năm 2002, anh Nông Văn T, Nông Văn T1 cùng nhau đóng góp tiền để xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 80m² trên, như vậy xác định ngôi nhà cấp 4 là tài sản chung của bà A, anh T và anh T1; bà A tự ý thỏa thuận bán nhà cho bà H không được sự đồng ý của anh T và anh T1 là vi phạm pháp luật về định đoạt tài sản chung theo quy định tại các Điều 212, 216 và Điều 218 Bộ luật dân sự

[4] Có căn cứ xác định ngôi nhà cấp 4 diện tích 80m² thuộc một phần thửa số 34, tờ bản đồ số 20, khối 8, phường T, thành phố L là tài sản chung bà Hà Thị A, anh Nông Văn T và anh Nông Văn T1, cả ba người đều là đồng sở hữu. Việc bà A tự ý chuyển nhượng quyền quản lý, sử dụng ngôi nhà trên cho bà Trần Lệ H không được sự đồng ý của các thành viên cho gia đình là vi phạm quyền định đoạt của các đương sự, ngôi nhà xây dựng trên đất công, bà Hà Thị A không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Bà A thỏa thuận với bà H mua bán nhà là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Việc mua bán nhà giữa bà Hà Thị A và bà Trần Lệ H là vô hiệu.

[5] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án thành phố L xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị A là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Lệ H.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Bà Trần Lệ H là người cao tuổi và có đơn yêu cầu đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn nghĩa vụ nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Lệ H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa

14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Lệ H: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2. Về án phí: Bà Trần Lệ H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS thành phố L, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa dân sự.

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

Phạm Văn Tuệ