TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DSPT
Ngày: 20/03/2023
V/v"Tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định***: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 195/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 293/2022/LĐ-ST ngày 27 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố QN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Thanh Ng; cùng cư trú tại: Số 03, ngõ 16/26, Đ, quận N, thành phố HN; bà Nga có mặt.

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tiến D: Bà Nguyễn Thị Thanh Ng và bà Nguyễn Thu H là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/2/2023); bà Ng có mặt, bà Hà vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư Ngô Thế Q; địa chỉ: Số 02/46 P, thành phố QN, tỉnh BĐ, hoạt động tại Công ty TNHH MTV N thuộc Đoàn luật sư tỉnh BĐ; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng Bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Đức T; cùng cư trú tại: Tổ 11B, kp 5, phường T, thành phố QN, tỉnh BĐ; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Luật sư Vũ Thế Đ; địa chỉ: Số 2, khu tập thể C, tổ 29, phường Y, Quận C, Thành phố HN, hoạt động tại Công ty Luật H thuộc Đoàn luật sư Thành phố HN và Luật sư Trương Thị Cẩm H;

địa chỉ: Số 80 đường M, thành phố QN, tỉnh BĐ hoạt động tại Văn phòng Văn phòng Luật sư C thuộc Đoàn Luật sư BĐ; có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Phi H2; cư trú tại: Tổ 11B, kp 5, phường T, thành phố QN, tỉnh BĐ; vắng mặt.

+ Cụ Nguyễn Thị Kim S (chết ngày 11/3/2022).

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Thanh Ng là nguyên đơn. Vợ chồng ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày:

Ông D và bà Ng là vợ chồng, ông D là anh ruột của bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Đức T là chồng bà L. Vợ chồng ông D, bà Ng được Nhà nước cấp một ngôi nhà tập thể thuộc tổ 11B, kp5, P. T, TP. QN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00314 ngày 20/4/2011 của UBND TP. QN. Vì điều kiện công tác vợ chồng ông D, bà Ng ra làm việc và sinh sống tại HN nên đã để ngôi nhà trên cho mẹ ông D là cụ Nguyễn Thị Kim S ở.

Năm 2015 vợ chồng bà L, ông T đến nhà ông bà để ở cùng với mẹ cho vui và tiện để chăm sóc mẹ lúc đau ốm tuổi già cho đến nay, nhưng lại có ý định muốn ở luôn ngôi nhà của vợ chồng ông bằng hành động không cho vợ chồng ông bà vào nhà, gây chia rẽ tình cảm mẹ con anh em trong gia đình, ép vợ chồng ông bà phải làm giấy cho hoặc bán ngôi nhà đó cho vợ chồng bà L, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp về quyền sở hữu tài sản của vợ chồng ông bà, ông bà không mua bán hoặc tặng cho bất kỳ ai ngôi nhà nói trên. Việc vợ chồng ông T, bà L giữ sổ đỏ ngôi nhà trên là do trong quá trình làm sổ đỏ ngôi nhà có sai sót về số hiệu thửa đất và tờ bản đồ nên bà để tại nhà để điều chỉnh lại.

Ngày 28/3/2017 bà Lan có chuyển khoản cho ông D 250.000.000 đồng không có lý do, nhưng đến ngày 25/8/2019 ông D đã chuyển trả lại cho vợ chồng ông T, bà L 250.000.000 đồng và cho thêm vợ chồng bà L, ông T 250.000.000 đồng với mong muốn vợ chồng bà L, ông T dọn đi nơi khác ở và trả lại nhà cho vợ chồng ông D, nhưng vợ chồng bà L không thực hiện. Ngày 10/01/2021 vợ chồng ông D có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Nay vợ chồng ông D, bà Nga yêu cầu vợ chồng bà L, ông T phải trả lại ngôi nhà và đất nói trên cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 và số tiền 250.000.000 đồng mà vợ chồng ông D đã chuyển cho vợ chồng bà L vào ngày 25/8/2019. Trong quá trình vợ chồng bà L ở nhà nói trên có xây dựng gì thì yêu cầu vợ chồng bà L tháo dỡ.

Ngày 26/11/2020 vợ chồng bà L, ông T có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu vợ chồng ông D, bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại tổ 11B, kp 5, P. T,

TP. QN, phải ra Công chứng chứng thực để hoàn tất thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật vì ông bà đã giao đủ tiền mua bán nhà và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp vợ chồng ông D, bà Ng không tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn lấy lại nhà và đất nói trên thì phải thanh toán lại cho vợ chồng ông T, bà L 1.500.000.000đ (đã trừ 500.000.000 đồng ông Dũng đã chuyển ngày 25/8/2019). Vợ chồng bà L, ông T sẽ giao lại ngôi nhà trên cho vợ chồng ông D, bà Ng. Với yêu cầu phản tố của bà L ông T, vợ chồng ông D không đồng ý vì vợ chồng ông D không thực hiện việc mua bán ngôi nhà trên cũng như hai bên không làm thủ tục mua bán nhà bằng văn bản theo quy định.

Bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Đức T thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Tiến D là anh ruột của bà L, bà Nguyễn Thị Thanh Ng là vợ của ông D, ông Huỳnh Đức T là chồng của bà L, cụ Nguyễn Thị Kim S là mẹ ruột của ông D và bà L.

Nhà và đất tại tổ 11B, kp 5, P. T, TP. QN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00314 của UBND TP. QN là nhà của ông D và bà Ng. Trước đây ông D để nhà nói trên cho mẹ ruột là bà S ở. Đến năm 2001 mẹ của bà L bị tai nạn, đi lại khó khăn nên ông D đề nghị vợ chồng bà L về ở thuận tiện chăm sóc mẹ. Đến năm 2008 ông bà nghỉ hưu nên thường xuyên đến chăm sóc mẹ và đến năm 2014 thì ông bà chuyển về ở hẳn với mẹ ở nhà nói trên. Lúc đầu ông D nói cho bà L ngôi nhà trên, nhưng sau đó vợ chồng ông D, bà Ng có thỏa thuận bán nhà cho vợ chồng ông bà với giá 400.000.000 đồng. Nên bà S đã bán lô đất tái định cư ở phường T và cho vợ chồng ông bà 400.000.000 đồng, vợ chồng bà L đã dùng số tiền này để mua lại căn nhà nói trên của ông D bà Nga với giá thỏa thuận là 400.000.000 đồng. Ông bà đã đưa 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phi H (đặt cọc mua giùm đất cho bà Ng ngày 30/5/2016) và đến ngày 28/02/2017 ông bà đã chuyển cho vợ chồng ông D, bà Ng tiếp 250.000.000 đồng như đã thỏa thuận, nhưng vì nghĩ người trong gia đình nên việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật vẫn chưa được hoàn tất. Khi mua bán ngôi nhà nói trên giữa vợ chồng bà L và vợ chồng ông D không có lập hợp đồng mua bán nào mà chỉ thỏa thuận bằng miệng và gọi điện thoại cho nhau. Sau đó ông D có đưa bản chính sổ đỏ nhà nói trên cho ông T giữ.

Hiện nay bà L đang giữ và quản lý sổ đỏ và cùng ông T sử dụng nhà và đất nói trên. Nay ông D bà Ng yêu cầu vợ chồng bà L, ông Thắng phải trả ngôi nhà và yêu cầu phải trả cho ông Dũng bà Nga số tiền 250.000.000 đồng. Ông bà không đồng ý vì vợ chồng ông D, bà Ng đã bán nhà trên cho vợ chồng ông bà và tự nguyện chuyển 250.000.000đ cho vợ chồng bà. Trong quá trình ở nhà và đất nói trên ông bà có sửa lại nhà với tổng số tiền 40.000.000đ, nhưng nay ông bà không có yêu cầu vợ chồng ông D bà Ng trả lại.

Ngày 26/11/2020 vợ chồng bà L, ông T có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Ông D bà Nga tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại tổ 11B, kp 5, P. T, TP. QN (nhà đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00314 ngày 20/4/2011 của UBND TP. QN cấp cho ông Nguyễn Tiến D bà Nguyễn Thị Thanh Ng) và phải ra Công chứng chứng thực để hoàn tất thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật vì ông bà đã giao đủ tiền mua

bán nhà và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất. Trong trường hợp ông D bà Ng không tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn lấy lại nhà và đất nói trên thì phải thanh toán lại cho ông Thắng bà L số tiền 1.500.000.000đ (đã trừ 500.000.000đ ông D đã chuyển ngày 25/8/2019). Ông T bà L sẽ giao lại ngôi nhà cùng giấy chứng nhận trên cho ông D bà Ng. Ngoài ra bà L ông T không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị S (lúc còn sống) trình bày:

Cụ là mẹ ruột của ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Thanh Ng là vợ của ông D, ông Huỳnh Đức T là chồng của bà L, sống cùng với bà L. Ngôi nhà cụ đang ở tại tổ 11B, kp 5, P. T, TP. QN là nhà của ông D. Vợ chồng ông D cũng có nhà ở HN nên có nói với cụ là nhà này để thờ cúng ông bà nên ông D đã cho cụ ở một mình, đến năm 2008 thì vợ chồng bà L, ông T về đây ở với bà, nhưng lúc đó vợ chồng bà L chỉ mua thức ăn cho bà và thỉnh thoảng có ngủ lại. Đến năm 2013 do bà bị bệnh và ngã gãy tay, sức khỏe yếu nên vợ chồng bà L ở lại với cụ cho đến nay. Khi cụ đau ốm cụ có nói với ông D cho bà L về ở với cụ thì ông D đồng ý. Sau đó vợ chồng ông D đã bán nhà nói trên cho vợ chồng bà L, ông T với giá 400.000.000 đồng từ mấy năm trước, việc mua bán như thế nào thì cụ không rõ mà chỉ nghe vợ chồng bà L nói lại. Nay giá đất lên cao nên vợ chồng ông D, bà Nga muốn lấy lại nhà trên. Nay cụ không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông D, bà Ng vì nhà nói trên vợ chồng ông D, bà Ng đã bán cho vợ chồng bà L, ông T. Vì cụ không biết rõ sự việc nên nay cụ thống nhất như ý kiến của vợ chồng bà L, ông T và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi H2 trình bày:

Ông là hàng xóm gần nhà cụ S và vợ chồng bà L, ông T. Khoảng năm 2016 vợ chồng ông D, bà Nga có ý định mua nhà và đất của ông nên tháng 5/2016 ông quyết định bán nhà và đất của ông có diện tích 150m^2 cho vợ chồng ông D, bà Nga với giá 410.000.000 đồng, việc mua bán giữa ông và bà Nga có gọi điện thoại trao đổi trực tiếp với nhau, nhưng bà L là người trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền cho ông. Sau khi lập hợp đồng ông nhận tiền đặt cọc và đưa hồ sơ giấy tờ nhà để bên mua làm sổ đỏ đứng tên ông. Khi có sổ đỏ hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Ông đã nhận tiền đặt cọc của bà Ng là 150.000.000đ (do bà L, ông T trực tiếp giao tiền tại nhà ông Thủ ở phường T, TP. QN làm 02 lần, lần 1 là: 100.000.000 đồng, lần 2 là : 50.000.000 đồng). Ngày 28/02/2020 bà Nga nhắn tin cho ông nói số tiền đặt cọc là của vợ chồng bà L, ông T vì vợ chồng bà L, ông T nhờ bà Nga giao dịch mua nhà ông để lấy hên. Nay ông chỉ mong muốn vợ chồng ông D, bà Ng và vợ chồng bà L, ông T giải quyết dứt điểm việc mua bán nhà của ông, ông muốn bên mua trả lại giấy tờ nhà đất cho ông và ông trả lại tiền đặt cọc cho bên mua. Còn việc mua bán nhà và đất của vợ chồng ông D, bà Nga và vợ chồng ông T, bà L thì ông chỉ nghe vợ chồng ông T, bà Lan nói lại chứ ông không biết rõ cụ thể.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 293/2022/LĐ-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QN đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng.

Nhà và đất tại tổ 11B, khu phố 5, P. T, TP. QN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 ngày 20/4/2011 của UBND TP. QN là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng.

Buộc ông Huỳnh Đức T bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại Nhà và đất tại tổ 11B, khu phố 5, P. T, TP. QN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 của UBND TP. QN và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 ngày 20/4/2011 của UBND TP. QN cho ông Nguyễn Tiến D bà Nguyễn Thị Thanh Ng.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Tiến D bà Nguyễn Thị T Nga yêu cầu ông Huỳnh Đức T bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng.

Bác yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Đức T bà Nguyễn Thị L về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán ngôi nhà trên, yêu cầu bồi thường 1.500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27/9/2022 và ngày 04/10/2022, vợ chồng ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Thanh Ng. Yêu cầu vợ chồng ông D, bà Ng phải làm hợp đồng mua bán nhà ở giữa hai bên và thực hiện công chứng hợp đồng. Nếu vợ chồng ông D, bà Ng không đồng ý thì yêu cầu Tòa buộc họ phải bồi thường cho vợ chồng ông, bà toàn bộ giá trị nhà đất theo giá trị thị trường và vợ chồng ông, bà sẽ trả lại ngôi nhà cho vợ chồng ông D, bà Ng.

Ngày 07/10/2022, vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Thanh Ng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Huỳnh Đức T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho vợ chồng ông, bà 250.000.000 đồng theo phiếu chuyển ngày 05/8/2019.

Luật sư Ngô Thế Q trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng bà L, ông T trả lại cho vợ chồng ông D, bà Ng 250.000.000 đồng theo phiếu chuyển ngày 05/8/2019.

Luật sư Vũ Thế Đ và Luật sư Trương Thị Cẩm H trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo như nội dung kháng cáo đã trình bày.

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

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 293/2022/LĐ-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QN.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Khi còn sống, cụ Nguyễn Thị Kim S ở trong nhà của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Thanh Ng, đồng thời cụ S có biết về việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông D, bà Nga với vợ chồng Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L nên cấp sơ thẩm xác định cụ S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, đến ngày 11/3/2022 thì cụ S qua đời. Căn cứ vào lời khai của cụ S và các chứng cứ khác được thu thập trong quá trình giải quyết, thì có đủ cơ sở xác định cụ S không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ án này và lời khai của cụ S chỉ có ý nghĩa là lời khai của người làm chứng nên cấp sơ thẩm xác định những người con của cụ Sâm là ông D, bà L và ông Nguyễn Tiến S1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ S là không còn phù hợp theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, HĐXX phúc thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ S, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật về tố tụng.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L, HĐXX thấy rằng: Nhà, đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Thanh Ng, đã được UBND TP. Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00314 ngày 20/4/2011. Năm 2015, được sự đồng ý của vợ chồng ông D, bà Ng nên vợ chồng ông T, bà L chuyển về ở hẳn ngôi nhà của vợ chồng ông D, bà Ng để thuận tiện cho việc chăm sóc mẹ của ông D, bà L là cụ Nguyễn Thị Kim S. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 293/2022/LĐ-ST ngày 27/09/2022, HĐXX Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã nhận định: *"...ông D bà Nga có thỏa thuận bán ngôi nhà này cho bà L, ông T với giá 400.000.000đ. Ông D, bà Ng có nhu cầu mua nhà của ông Nguyễn Phi H2 nên yêu cầu bà Lan ông Thắng đặt cọc cho ông Nguyễn Phi H số tiền 150.000.000 đồng và có viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà ở ngày 30/5/2016, nhưng bà L là người trực tiếp ký vào hợp đồng này. Để hoàn tất việc thanh toán tiền mua nhà thì vào ngày 28/02/2017, bà L, ông T đã chuyển khoản cho ông D số tiền còn lại là 250.000.000 đồng và ông D đã đưa GCNQSDĐ cho ông T quản lý. Tuy nhiên, sau đó hai bên không đạt được việc thỏa thuận mua bán nhà và đất nói trên, ông D bà Ng thay đổi không bán nhà nữa..."*. Nhận định trên của cấp sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và do Tòa án tiến hành Thu thập như: Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Kim S, ông Nguyễn Phi H, lời khai của những người làm chứng ông Măng Ly Th, bà Nguyễn Thị Ch, bà Trần Thị Ngh, ông Châu Tấn D2…và các đoạn ghi âm do bị đơn cung cấp. Tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014 đã quy định: *"1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác."*. Như vậy, theo quy định trên thì ngôi nhà trên đã thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà L kể từ ngày ngày 28/02/2017, là thời điểm vợ chồng ông T, bà L chuyển cho vợ chồng ông D, bà Nga 250.000.000 đồng tiền mua nhà còn lại, còn nhà thì vợ chồng ông T, bà L đã nhận từ khi đến ở trong ngôi nhà này vào năm 2015. Tuy nhiên, việc mua bán nhà giữa hai bên chỉ là thỏa thuận miệng, hơn nữa vợ chồng ông D, bà Ng cũng không đồng ý xác lập hợp đồng bằng văn bản nên

theo quy định tại Điều 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch mua bán nhà giữa hai bên bị vô hiệu do vi phạm về hình thức, được quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo về phần yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà của vợ chồng ông Th, bà L là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận. Về nguyên tắc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì tại khoản 2, 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"*. Xét thấy, giao dịch mua bán nhà giữa hai bên bị vô hiệu, hoàn toàn là do lỗi của vợ chồng ông D, bà Ng vì trong quá trình thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông D, bà Ng thay đổi không bán nhà nữa, còn vợ chồng ông T, bà L thì vẫn cương quyết yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T, bà L trả lại nhà cho vợ chồng ông D, bà Ng nhưng không buộc vợ chồng ông D, bà Ng phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà L là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Th, bà L. Do đó, kháng cáo của vợ chồng ông T, bà L về phần này là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm về phần này, buộc vợ chồng ông D, bà Ng phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà L với số tiền bằng giá trị nhà, đất theo giá trị thị trường hiện nay thì mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông T, bà L.

[3] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng, HĐXX thấy rằng: Do vợ chồng ông D, bà Ng thay đổi không bán nhà nữa nên ngày 25/8/2019 vợ chồng ông D, bà Ng đã chuyển cho vợ chồng ông T, bà L 500.000.000 đồng, trong đó có 400.000.000 đồng tiền bán nhà và 100.000.000 đồng hỗ trợ vợ chồng ông T, bà L với điều kiện vợ chồng ông T, bà L phải trả lại nhà cho vợ chồng ông D, bà Ng, nhưng vợ chồng ông T, bà L không đồng ý, cấp sơ thẩm nhận định khoản tiền hỗ trợ trên là do vợ chồng ông D, bà Ng đã tự nguyện chuyển cho bà L, ông T và việc tặng cho đã hoàn thành là không có căn cứ nên HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông D, bà Ng, sửa án sơ thẩm về phần này. Lẽ ra, phải buộc vợ chồng ông T, bà L phải hoàn trả cho vợ chồng ông D, bà Ng 250.000.000 đồng, nhưng do vợ chồng ông T, bà L đã bỏ ra 150.000.000 đồng để đặt cọc mua nhà của ông Nguyễn Phi H2 thay cho vợ chồng ông D, bà Ng nên vợ chồng ông T, bà L chỉ còn phải trả cho vợ chồng ông D, bà Nga 100.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng đặt cọc mua nhà ông H2 nhận từ bà L là sở hữu của vợ chồng ông D, bà Ng. Theo quy định thì Tòa án phải giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua nhà giữa ông H2 với vợ chồng ông D, bà Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông T, bà L. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ông H2 có yêu cầu bên mua phải trả lại giấy tờ nhà đất cho ông, ông sẽ trả lại số tiền cọc cho bên mua, nhưng ông H2 không bổ sung đơn yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm không được xem xét giải quyết trong vụ án này là có cơ sở. Do đó, vấn đề này sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật, khi các bên đương sự có yêu cầu khởi kiện.

[4] Theo Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 06/01/2023 thì giá trị phần xây dựng ngôi nhà là: 205.825.965 đồng (trong đó có phần vợ chồng ông T, bà L xây, sữa chữa sau là: 11.066.575 đồng, nhưng quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T,

bà L không tranh chấp và không kháng cáo về phần này), giá trị phần đất ở theo thị trường với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 224,7m^2 x 8.000.000 đồng/m^2 = 1.797.600.000 đồng, tổng cộng giá trị nhà và đất là: 2.003.425.965 đồng và như đã phân tích trên thì vợ chồng ông D, bà Ng phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà L với số tiền cụ thể như sau: 2.003.425.965 đồng – 500.000.000 đồng (trong đó 400.000.000 đồng tiền mua nhà vợ chồng ông vợ chồng ông T, bà L đã nhận của vợ chồng ông D, bà Ng và 100.000.000 đồng vợ chồng ông T, bà L còn phải trả lại cho vợ chồng ông D, bà Ng) = 1.503. 425.965 đồng.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[6.1] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, thì vợ chồng ông D, bà Ng được miễn. Vợ chồng ông T, bà L phải chịu án phí đối với phần phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận là 300.000 và án phí đối với số tiền 100.000.000 đồng phải trả lại cho vợ chồng ông D, bà Ng là 5.000.000 đồng, tổng cộng là 5.300.000 đồng. Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6.2] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 02 lần là 13.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½. Vợ chồng ông D, bà Ng tự nguyện chịu 5.000.000 đồng (đã ứng chi xong), vợ chồng ông T, bà L đã ứng chi 7.000.000 nên vợ chồng ông D, bà Ng phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông T, bà L 3.500.000 đồng.

[7] Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn của Luật sư Ngô Thế Q và luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn của Luật sư Vũ Thế Đ, luật sư Trương Thị Cẩm H là phù hợp với một phần nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án là không phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 119, 129, 131, 166, 430 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12, 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng và một phần kháng cáo của vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 293/2022/LĐ-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

1. Tuyên bố giao dịch mua bán nhà giữa vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng và vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L phải trả lại nhà và đất tại tổ 11B, kp 5, P. T, TP. QN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 970681, số vào sổ cấp GCN: CH00314 20/4/2011 của UBND TP. QN và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 970681, số vào sổ cấp GCN: CH00314 ngày 20/4/2011 của UBND TP. QN cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng phải bồi thường cho vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L 1.503. 425.965 đồng (một tỷ năm trăm lẽ ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng).

4. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

4.1 Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng 6.5000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo các Biên lai thu số: 0007550 ngày 18/02/2020 và số: 0003608 ngày 32/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố QN.

+ Vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 14.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003135 ngày 26/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố QN. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L 8.950.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0004626 ngày 11/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố QN.

4.2 Về chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Thanh Ng phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị L 3.500.000 đồng chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

5.2 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND. TP. QN;
- CCTHADS. TP. QN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Tuấn **Nguyễn Văn Hiệp** **Võ Công Phương**

Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng mua bán nhà". Bị đơn có địa chỉ cư trú tại:Tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tòa án nhân dân thành phố Quy nhơn thụ lý vụ án, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Tiến Dũng bà Nguyễn Thị Thanh Nga khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Lan ông Huỳnh Đức Thắng phải trả lại nhà và đất tại tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 cấp ngày 20/4/2011 và số tiền 250.000.000đ cho vợ chồng ông Dũng bà Nga nhưng không được bà Lan ông Thắng chấp nhận; Bà Lan ông Thắng có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Dũng bà Nga tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà trên và phải ra Công chứng chứng thực để hoàn tất thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp ông Dũng bà Nga không tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn lấy lại nhà và đất nói trên thì phải thanh toán lại cho ông Thắng bà Lan số tiền 1.500.000.000đ (đã trừ 500.000.000đ chuyển trước) ông bà sẽ giao lại ngôi nhà và Giấy chứng nhận trên cho ông Dũng bà Nga nhưng không được ông Dũng bà Nga đồng ý.

[2.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Dũng bà Nguyễn Thị Thanh Nga yêu cầu bà Nguyễn Thị Lan ông Huỳnh Đức Thắng phải trả lại nhà và đất tại tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà nói trên và số tiền 250.000.000đ. HĐXX nhận định:

- Nguồn gốc ngôi nhà và đất tại địa chỉ tổ 11B, khu phố 5, P. Trần Quang Diệu, TP. Quy Nhơn là do vợ chồng ông Dũng bà Nga được Nhà nước cấp một ngôi nhà tập thể, đến ngày 20/4/2011 ông Dũng bà Nga được UBND TP. Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314. Vì điều kiện chuyển công tác ra Hà Nội nên ông Dũng bà Nga đã để ngôi nhà trên cho mẹ ông Dũng là bà Nguyễn Thị Kim Sâm ở. Năm 2014, bà Nguyễn Thị Lan ông Huỳnh Đức Thắng chuyển về ở hẳn ngôi nhà trên để thuận tiện cho việc chăm sóc mẹ tuổi già và được sự đồng ý của ông Dũng bà Nga. Sau đó, ông Dũng bà Nga có thỏa thuận bán ngôi nhà này cho bà Lan ông Thắng với giá 400.000.000đ. Ông Dũng bà Nga có nhu cầu mua nhà của ông Nguyễn Phi Hùng nên yêu cầu bà Lan ông Thắng đặt cọc cho ông Nguyễn Phi Hùng số tiền 150.000.000đ và có viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà ở ngày 30/5/2016, nhưng bà Nguyễn Thị Lan là người trực tiếp ký vào hợp đồng này. Để hoàn tất việc thanh toán tiền mua nhà thì vào ngày 28/02/2017, bà Lan ông Thắng đã chuyển khoản cho ông Dũng số tiền còn lại là 250.000.000đ và ông Dũng đã đưa GCNQSDĐ cho ông Thắng quản lý. Tuy nhiên, sau đó hai bên không đạt được việc thỏa thuận mua bán nhà và đất nói

trên, ông Dũng bà Nga thay đổi không bán nhà nữa, ngày 25/8/2019 ông Dũng đã chuyển trả lại cho bà Lan ông Thắng 250.000.000đ và cho thêm 250.000.000đ. Hiện nay vợ chồng ông Dũng không nhận của vợ chồng bà Lan khoản tiền nào. Xét thấy, trên thực tế giữa vợ chồng bà Nga, ông Dũng và bà Lan và ông Thắng có việc thỏa thuận trao đổi điện thoại với nhau về việc giao dịch mua bán nhà và đất trong thời gian dài nhưng hai bên không lập thủ tục hợp đồng mua bán nhà đất mà chỉ thỏa thuận miệng và gọi điện thoại, các thủ tục về chuyển nhượng nhà và đất chưa được hoàn tất theo đúng quy định của pháp luật. Lời khai của những người làm chứng đều không biết cụ thể việc mua bán nhà như thế nào, chỉ nghe qua lời kể lại của bà Lan, ông Thắng. Như vậy, theo quy định tại Điều 502, 503 BLDS và Điều 123 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai thì về hình thức hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất phải bằng văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, nên thỏa thuận giao dịch trên vi phạm Điều 119 BLDS. Căn cứ Điều 129, 131 BLDS thì giao dịch nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo đúng quy định. Do đó ông Dũng bà Nga yêu cầu bà Lan ông Thắng phải trả lại ngôi nhà và đất nói trên, trả lại bản chính GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 của UBND TP. Quy Nhơn cấp ngày 20/4/2011 là có cơ sở phù hợp quy định pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

- Xét về yêu cầu trả tiền: Ngày 25/8/2019 ông Dũng chuyển cho bà Lan ông Thắng số tiền 250.000.000đ. Xét đây là khoản tiền ông Dũng đã tự nguyện chuyển cho bà Lan ông Thắng. Việc tặng cho đã hoàn thành là phù hợp với quy định tại Điều 457 BLDS nên nay ông Dũng bà Nga yêu cầu trả lại khoản tiền trên là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn và phải ra Công chứng chứng thực để hoàn tất thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp ông Dũng bà Nga không tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn lấy lại nhà và đất nói trên thì phải thanh toán lại cho ông Thắng bà Lan số tiền 1.500.000.000đ (đã trừ 500.000.000đ ông Dũng đã chuyển). Ông Thắng bà Lan sẽ giao lại ngôi nhà trên và giấp chứng nhận nhà cho ông Dũng bà Nga, cùng toàn bộ chứng cứ để chứng minh yêu cầu phản tố do bị đơn cung cấp như: lời khai của người làm chứng, việc thu thập chứng cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và các chứng cứ ghi âm của các đương sự được công bố tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cùng chứng cứ kèm theo. Bà Lan ông Thắng cho rằng giữa hai bên qua trao đổi bàn bạc, thống nhất việc mua bán nhà bằng điện thoại với giá 400.000.000đ. Ông bà đã thanh toán đủ số tiền mua nhà như đã thỏa thuận (150.000.000đ trả bằng hình thức đặt cọc để bà Nga mua nhà đất của ông Hùng, còn 250.000.000đ trả bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Dũng). Ngoài ra, ông Dũng cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất trên cho ông bà. Chỉ còn khâu cuối cùng là hai bên cùng làm thủ tục sang tên trước bạ là hoàn tất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, những lời trình bày và chứng cứ cung cấp của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận việc mua bán nhà và đất

nói trên (cũng như việc mua bán nhà và đất của ông Hùng). Việc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất có sự sai sót trong số thửa và tờ bản đồ cần được điều chỉnh lại. Còn số tiền 250.000.000đ bà Lan chuyển vào tài khoản ông Dũng ngày 28/3/2017 nhưng không thể hiện rõ mục đích của việc chuyển tiền này, vào ngày 25/8/2019 ông Dũng đã chuyển trả lại số tiền trên. Với các chứng cứ do bị đơn cung cấp về người làm chứng cũng chỉ nghe bà Lan ông Thắng nói lại sự việc có mua bán nhà nhưng không chứng kiến, không thấy việc hai bên có thỏa thuận trao đổi mua bán nhà và hẹn ra công chứng làm thủ tục theo quy định, hơn nữa việc mua bán thỏa thuận trên chỉ là trao đổi bằng điện thoại giữa hai bên khi chưa đạt đến thỏa thuận trong việc mua bán nhà đất cũng như hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất phải thực hiện hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về nhà ở và đất đai cũng như hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã bán nhà cho bị đơn và bị đơn đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận, chỉ còn việc lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng theo quy định là hoàn tất việc thủ tục mua bán, là chưa đủ thủ tục và trái với với quy định tại các Điều 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 123 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Vì vậy yêu cầu phản tố kèm các chứng cứ do bị đơn cung cấp là không phù hợp theo quy định pháp luật, nên không được HĐXX chấp nhận.

- Trong quá trình sử dụng nhà bà Lan ông Thắng có sửa chữa lại nhà với số tiền là 40.000.000đ. Ông Dũng bà Nga đều biết về việc sửa chữa này nhưng không có ý kiến gì, hơn nữa việc sửa chữa này làm tăng thêm giá trị ngôi nhà và bà Lan ông Thắng không có yêu cầu hoàn trả lại số tiền này nên yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc là không hợp tình, hợp lý nên không chấp nhận.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi Hùng yêu cầu bên mua và bà Lan phải trả lại giấy tờ nhà đất cho ông, ông sẽ trả lại số tiền cọc cho bên mua (bà Lan) nhưng ông Hùng không bổ sung đơn yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật nên trong vụ án này không được xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SƠ THẨM

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền giải quyết vụ án, vụ án có quan hệ là "Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng mua bán nhà". Bị đơn có địa chỉ cư trú tại:Tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tòa án nhân dân thành phố Quy nhơn thụ lý vụ án, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Tiến Dũng bà Nguyễn Thị Thanh Nga khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Lan ông Huỳnh Đức Thắng phải trả lại nhà và đất tại tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 cấp ngày 20/4/2011 và số tiền 250.000.000đ cho vợ chồng ông Dũng bà Nga nhưng không được bà Lan ông Thắng chấp nhận; Bà Lan ông Thắng có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Dũng bà Nga tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà trên và phải ra Công chứng chứng thực để hoàn tất thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp ông Dũng bà Nga không tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn lấy lại nhà và đất nói trên thì phải thanh toán lại cho ông Thắng bà Lan số tiền 1.500.000.000đ (đã trừ 500.000.000đ chuyển trước) ông bà sẽ giao lại ngôi nhà và Giấy chứng nhận trên cho ông Dũng bà Nga nhưng không được ông Dũng bà Nga đồng ý.

[2.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Dũng bà Nguyễn Thị Thanh Nga yêu cầu bà Nguyễn Thị Lan ông Huỳnh Đức Thắng phải trả lại nhà và đất tại tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà nói trên và số tiền 250.000.000đ. HĐXX nhận định:

- Nguồn gốc ngôi nhà và đất tại địa chỉ tổ 11B, khu phố 5, P. Trần Quang Diệu, TP. Quy Nhơn là do vợ chồng ông Dũng bà Nga được Nhà nước cấp một ngôi nhà tập thể, đến ngày 20/4/2011 ông Dũng bà Nga được UBND TP. Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314. Vì điều kiện chuyển công tác ra Hà Nội nên ông Dũng bà Nga đã để ngôi nhà trên cho mẹ ông Dũng là bà Nguyễn Thị Kim Sâm ở. Năm 2014, bà Nguyễn Thị Lan ông Huỳnh Đức Thắng chuyển về ở hẳn ngôi nhà trên để thuận tiện cho việc chăm sóc mẹ tuổi già và được sự đồng ý của ông Dũng bà Nga. Sau đó, ông Dũng bà Nga có thỏa thuận bán ngôi nhà này cho bà Lan ông Thắng với giá 400.000.000đ. Ông Dũng bà Nga có nhu cầu mua nhà của ông Nguyễn Phi Hùng nên yêu cầu bà Lan ông Thắng đặt cọc cho ông Nguyễn Phi Hùng số tiền 150.000.000đ và có viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà ở ngày 30/5/2016, nhưng bà Nguyễn Thị Lan là người trực tiếp ký vào hợp đồng này. Để hoàn tất việc thanh toán tiền mua nhà

thì vào ngày 28/02/2017, bà Lan ông Thắng đã chuyển khoản cho ông Dũng số tiền còn lại là 250.000.000đ và ông Dũng đã đưa GCNQSDĐ cho ông Thắng quản lý. Tuy nhiên, sau đó hai bên không đạt được việc thỏa thuận mua bán nhà và đất nói trên, ông Dũng bà Nga thay đổi không bán nhà nữa, ngày 25/8/2019 ông Dũng đã chuyển trả lại cho bà Lan ông Thắng 250.000.000đ và cho thêm 250.000.000đ. Hiện nay vợ chồng ông Dũng không nhận của vợ chồng bà Lan khoản tiền nào. Xét thấy, trên thực tế giữa vợ chồng bà Nga, ông Dũng và bà Lan và ông Thắng có việc thỏa thuận trao đổi điện thoại với nhau về việc giao dịch mua bán nhà và đất trong thời gian dài nhưng hai bên không lập thủ tục hợp đồng mua bán nhà đất mà chỉ thỏa thuận miệng và gọi điện thoại, các thủ tục về chuyển nhượng nhà và đất chưa được hoàn tất theo đúng quy định của pháp luật. Lời khai của những người làm chứng đều không biết cụ thể việc mua bán nhà như thế nào, chỉ nghe qua lời kể lại của bà Lan, ông Thắng. Như vậy, theo quy định tại Điều 502, 503 BLDS và Điều 123 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai thì về hình thức hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất phải bằng văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, nên thỏa thuận giao dịch trên vi phạm Điều 119 BLDS. Căn cứ Điều 129, 131 BLDS thì giao dịch nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo đúng quy định. Do đó ông Dũng bà Nga yêu cầu bà Lan ông Thắng phải trả lại ngôi nhà và đất nói trên, trả lại bản chính GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00314 của UBND TP. Quy Nhơn cấp ngày 20/4/2011 là có cơ sở phù hợp quy định pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

- Xét về yêu cầu trả tiền: Ngày 25/8/2019 ông Dũng chuyển cho bà Lan ông Thắng số tiền 250.000.000đ. Xét đây là khoản tiền ông Dũng đã tự nguyện chuyển cho bà Lan ông Thắng. Việc tặng cho đã hoàn thành là phù hợp với quy định tại Điều 457 BLDS nên nay ông Dũng bà Nga yêu cầu trả lại khoản tiền trên là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại tổ 11B, khu phố 5, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn và phải ra Công chứng chứng thực để hoàn tất thủ tục pháp lý theo đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp ông Dũng bà Nga không tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn lấy lại nhà và đất nói trên thì phải thanh toán lại cho ông Thắng bà Lan số tiền 1.500.000.000đ (đã trừ 500.000.000đ ông Dũng đã chuyển). Ông Thắng bà Lan sẽ giao lại ngôi nhà trên và giấp chứng nhận nhà cho ông Dũng bà Nga, cùng toàn bộ chứng cứ để chứng minh yêu cầu phản tố do bị đơn cung cấp như: lời khai của người làm chứng, việc thu thập chứng cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và các chứng cứ ghi âm của các đương sự được công bố tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cùng chứng cứ kèm theo. Bà Lan ông Thắng cho rằng giữa hai bên qua trao đổi bàn bạc, thống nhất việc mua bán nhà bằng điện thoại với giá 400.000.000đ. Ông bà đã thanh toán đủ số tiền mua nhà như đã thỏa thuận (150.000.000đ trả bằng hình thức đặt cọc để bà Nga mua nhà đất của ông Hùng, còn 250.000.000đ trả bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Dũng). Ngoài ra, ông Dũng cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất

trên cho ông bà. Chỉ còn khâu cuối cùng là hai bên cùng làm thủ tục sang tên trước bạ là hoàn tất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, những lời trình bày và chứng cứ cung cấp của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận việc mua bán nhà và đất nói trên (cũng như việc mua bán nhà và đất của ông Hùng). Việc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất có sự sai sót trong số thửa và tờ bản đồ cần được điều chỉnh lại. Còn số tiền 250.000.000đ bà Lan chuyển vào tài khoản ông Dũng ngày 28/3/2017 nhưng không thể hiện rõ mục đích của việc chuyển tiền này, vào ngày 25/8/2019 ông Dũng đã chuyển trả lại số tiền trên. Với các chứng cứ do bị đơn cung cấp về người làm chứng cũng chỉ nghe bà Lan ông Thắng nói lại sự việc có mua bán nhà nhưng không chứng kiến, không thấy việc hai bên có thỏa thuận trao đổi mua bán nhà và hẹn ra công chứng làm thủ tục theo quy định, hơn nữa việc mua bán thỏa thuận trên chỉ là trao đổi bằng điện thoại giữa hai bên khi chưa đạt đến thỏa thuận trong việc mua bán nhà đất cũng như hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất phải thực hiện hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về nhà ở và đất đai cũng như hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã bán nhà cho bị đơn và bị đơn đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận, chỉ còn việc lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng theo quy định là hoàn tất việc thủ tục mua bán, là chưa đủ thủ tục và trái với với quy định tại các Điều 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 123 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Vì vậy yêu cầu phản tố kèm các chứng cứ do bị đơn cung cấp là không phù hợp theo quy định pháp luật, nên không được HĐXX chấp nhận.

- Trong quá trình sử dụng nhà bà Lan ông Thắng có sửa chữa lại nhà với số tiền là 40.000.000đ. Ông Dũng bà Nga đều biết về việc sửa chữa này nhưng không có ý kiến gì, hơn nữa việc sửa chữa này làm tăng thêm giá trị ngôi nhà và bà Lan ông Thắng không có yêu cầu hoàn trả lại số tiền này nên yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc là không hợp tình, hợp lý nên không chấp nhận.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi Hùng yêu cầu bên mua và bà Lan phải trả lại giấy tờ nhà đất cho ông, ông sẽ trả lại số tiền cọc cho bên mua (bà Lan) nhưng ông Hùng không bổ sung đơn yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật nên trong vụ án này không được xem xét giải quyết.