

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **499/2021/DS-PT**

Ngày: 29/09/2023

V/v: Tranh chấp đòi nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Vũ Toàn Giang;

2. Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 09 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2020, về việc tranh chấp kiện đòi nhà, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Do bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2021/QĐ-PT ngày 05/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 242/2021/QĐHPT-PT ngày 28/04/2021; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 364/2021/TB-TA ngày 19/05/2021; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 423/2021/TB -TA ngày 07/06/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 355/2021/QĐTNPT-PT ngày 01/07/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 542/2023/TB-DS ngày 31/08/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 441/2023/QĐHPT-PT ngày 20/09/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 580/2023/TB-DS ngày 22/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà ĐTH, sinh năm 1953; trú tại: Số 5, ngõ 9 đường NT, phường H, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo ủy quyền của bà ĐTH: Anh BVL, sinh năm 1978 và chị Xuân Thị QA, sinh năm 1978;

cùng trú tại: Số 28 phố T, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (theo giấy uỷ quyền ngày 24/04/2019).

2/ Bị đơn: Ông ĐTK, sinh năm 1947; trú tại: Xóm 2, thôn CĐ, xã HB, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông ĐTK: Luật sư NTD; Luật sư V - Công ty Luật TNHHĐV - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà BTTB, sinh năm 1958;

3.2. Ông TVT, sinh năm 1957;

3.3. Anh TTD, sinh năm 1979;

BTTB, Ông TVT, anh D cùng trú tại: Nhà số 01, ngõ 14, tổ 6 phường HV, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.4. Bà NTH, sinh năm 1955;

3.5. Anh ĐPH1, sinh năm 1979;

3.6. Anh ĐPA, sinh năm 1981;

Bà H, Anh H1, anh Phan Anh cùng trú tại: Xóm 2, thôn CĐ, xã HB, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

3.7. Ông BNY, sinh năm 1947 (chết ngày 09/7/2016);

3.8. Anh BV, sinh năm 1980; Trú tại: tổ dân phố C, phường ĐM, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3.9. Công ty Cổ phần xây dựng số x Hà Nội; Địa chỉ: số 101 phố LH, phường LH, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Đức Cường - Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện và qua trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Đỗ Trong K trình bày:

Ngày 01/3/1993, ông ký hợp đồng mua bán nhà ở là căn hộ số 20, tầng 2, nhà F1A Nghĩa Đô nay là số 289 Tô Hiệu, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là nhà số 289 Tô Hiệu) của Công ty xây dựng số 5 thuộc Sở xây dựng Hà Nội, với số tiền là 85.000.000đ. Ngày 01/3/1993, Công ty xây dựng số 5 bàn giao căn hộ trên; gia đình ông (ông; vợ ông là bà NTH; hai con trai ông là Anh ĐPH1, ĐPA) sinh sống tại đây từ năm 1993 đến năm 1998.

Khi mua xong căn hộ trên, ông cầm toàn bộ hồ sơ gốc gồm: Hợp đồng mua bán nhà; Biên bản bàn giao nhà; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Năm 1998, do nhà ông chưa có nhu cầu sử dụng; gia đình ông đồng ý cho hai vợ chồng chú T, cô B (là chỗ thân quen) mượn nhà của ông để cho các cháu ở nhờ để học hành. Có viết giấy biên nhận mượn nhà ngày 20/12/1998, ông không đưa một loại giấy tờ nào cho cô B cầm. Sau đó, cô B cho bà ĐTH vào ở nhờ nhà của ông.

Đến năm 2015, do có nhu cầu sử dụng nhà nên ông có liên hệ với cô B, yêu cầu cô B trả lại nhà đã mượn của ông. Cô B nhất trí trả nhà đã mượn của ông, có giấy tự nguyện của cô B và nhiều giấy tờ khác xác nhận nhà số 289 Tô Hiệu là nhà của ông.

Tuy nhiên, khi ông đến nhận nhà thì thấy xuất hiện bà ĐTH, anh L và chị QA (là con trai và con dâu của bà H) đang ở nhà của ông và không chịu bàn giao nhà cho ông gây nhiều khó khăn và có những hành vi, hành động cản trở trong việc ông nhận nhà ở. Những hành vi vi phạm pháp luật này của bà H, anh L, chị QA đã được cơ quan Công an quận Cầu Giấy và cơ quan Công an thành phố Hà Nội đang điều tra, xác minh làm rõ.

Ngày 06/10/2016, ông làm đơn đề nghị giải quyết đòi nhà gửi UBND phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy và thông báo đòi nhà ở đến bà H, anh L và chị QA.

Ngày 06/10/2016, UBND phường Dịch Vọng lập biên bản làm việc nêu rõ: “Trường hợp gia đình có tranh chấp và quyền sở hữu nhà ở có khó khăn về nhà ở đề nghị các bên liên quan gửi đơn đến cấp thẩm quyền, Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền”.

Nay ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy yêu cầu bà H, anh L và chị QA phải ra khỏi nhà trả lại nhà ở để gia đình ông ở vì gia đình ông đang không có nhà ở.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố - bà ĐTH do anh BVL, chị Xuân Thị QA làm đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Năm 1998, bà ĐTH, Ông BNY quen thân với bà Nguyễn Thị Ba nên có nói chuyện muốn mua nhà ở Hà Nội cho các con học tập. Gia đình bà được giới thiệu mua ngôi nhà F1A số 20 Nghĩa Đô, Hà Nội (nay là nhà số 289 Tô Hiệu). Sau khi xem toàn bộ giấy tờ căn hộ trên, nên gia đình bà đồng ý mua.

Ngày 15/6/1998, gia đình ông ĐTK lập giấy uỷ nhiệm bán nhà cho bà Nguyễn Thị Ba kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở và Biên bản bàn giao nhà bản gốc của Công ty xây dựng số 5 thuộc Sở xây dựng Hà Nội.

Ngày 18/6/1998, gia đình BTTB và bà H lập hợp đồng mua bán nhà ở có nội dung: Bán toàn bộ căn nhà nêu trên cho gia đình bà H với giá bán 200.000.000đ. Sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán, bàn giao tiền đầy đủ cho bà Ba; gia đình BTTB bàn giao nhà số 289 Tô Hiệu và toàn bộ giấy tờ liên

quan đến ngôi nhà gồm hợp đồng mua bán nhà ở, Biên bản bàn giao nhà, Giấy ủy nhiệm bán nhà cho gia đình bà H.

Trong thời gian từ năm 1998 đến nay, gia đình bà đã ở, sinh sống và làm việc ổn định tại nhà số 289 Tô Hiệu. Gia đình bà đã nhiều lần cải tạo và sửa chữa nhà số 289 Tô Hiệu không có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện gì; tiền thuế sử dụng đất hàng năm đứng tên bà ĐTH đã được gia đình bà nộp đầy đủ.

Năm 1999, Công ty xây dựng số 5 Hà Nội đã đến đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, con trai bà là BVL đã ký nhận việc đo đạc thực tế. Sau đó, Công ty xây dựng số 5 báo các hộ nộp nốt số tiền 5% còn lại. Gia đình bà đã nộp 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Năm 2000, Công ty xây dựng số 5 thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) nhưng Công ty không cho gia đình bà nhận mà yêu cầu gia đình chính chủ là ông K đến nhận. Bà đã làm đơn gửi Công ty xây dựng số 5 là nhà này ông K đã bán cho bà rồi nhưng không có phản hồi nên gia đình bà vẫn sinh sống, làm việc và đóng thuế đầy đủ cho nhà nước từ năm 1998 đến nay.

Hơn 18 năm qua, anh L đã lấy vợ là chị Xuân Thị QA vào năm 2001 và sinh 2 cháu vào năm 2002 và năm 2007. Gia đình bà luôn chấp hành đúng chính sách, pháp luật Nhà nước, thực hiện đúng quy định tại nơi cư trú, thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ công dân cũng như tham gia sinh hoạt đoàn thể, tổ dân phố. Vợ chồng bà là công chức, không có nhu cầu kinh doanh buôn bán, nên cho thuê một phần căn nhà để tăng thêm thu nhập.

Đến tháng 4/2016, đột nhiên thấy xuất hiện một nhóm người kéo đến và tuyên bố đòi nhà. Họ tuyên bố là chủ căn nhà và yêu cầu những người thuê tại tầng 1 phải dọn đi nơi khác.

Ngày 06/06/2016, ông K cùng một số người kéo đến đe dọa gia đình bà và người thuê nhà (chị Thuận), tháo dỡ biển hiệu của cửa hàng, ngăn cấm, gây rối việc kinh doanh của người thuê, đe dọa việc sinh sống của gia đình bà.

Ngày 11/6/2016, ông K thực hiện việc lắp đặt cửa sắt ở phía ngoài nhà bà, buộc gia đình bà không thể vào được nhà mình. Ngay sau đó, gia đình bà đã cầu cứu đến cơ quan chức năng, đồng thời tố cáo hành vi nghiêm trọng xâm phạm chỗ ở của gia đình bà.

Ngày 17/8/2016, Công an quận Cầu Giấy đã buộc ông Khiến phải tháo dỡ biển hiệu, cửa sắt phía trước nhà bà, sau đó gia đình bà đã trở lại ngôi nhà sinh sống bình thường.

Ngày 06/10/2016, trong lúc gia đình nhà bà đi vắng, ông K và nhiều người kéo đến cạy phá cửa, đập vỡ cửa kính và đột nhập vào nhà và ở lại trong

đó. Ông K và người thân đã chiếm giữ nhà bà, buộc bà và gia đình không thể ở được nhà mình.

Khi gia đình bà mua nhà của BTTB, BTTB đưa cho gia đình bà một giấy ủy nhiệm bán nhà của gia đình ông K và một Hợp đồng mua bán nhà ở gốc; Biên bản bàn giao nhà (gốc) của Công ty xây dựng số 5. Chính vì vậy, gia đình bà hoàn toàn tin tưởng để mua căn nhà trên. Khi ký hợp đồng mua bán nhà ở giữa gia đình bà và gia đình cô B có sự chứng kiến của: Ông Triệu T (chồng BTTB); Triệu Thành D (con trai cô B), Trương Quang Hộ (tổ trưởng tổ dân phố khu Ba thị trấn Phúc Yên, Vĩnh Phúc, hiện nay ông Hộ đã mất).

Vì vậy, việc mua bán nhà căn nhà trên là hợp pháp, BTTB cũng cam đoan gia đình ông K đã ủy quyền bán nhà cho BTTB là đúng sự thật. Bà khẳng định bà Nguyễn Thị Ba và BTTB là cùng một người. Bà đề nghị Tòa án xem xét các giấy biên nhận, giấy cho mượn nhà ông K và BTTB mới viết gần đây, không phải là viết từ trước. Đây là âm mưu của hai nhằm người câu kết để chiếm nhà bà. Bà đề nghị các cơ quan pháp luật giám định, làm rõ các tài liệu trên.

Gia đình bà đã làm đơn phản tố đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xác nhận căn hộ trên là tài sản hợp pháp của gia đình bà đã mua năm 1998. Yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ ở số: 10113030047 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 12/01/2000 đứng tên ông ĐTK và bà NTH. Bởi vì, GCNQSDĐ cấp sau khi gia đình bà mua căn nhà và sinh sống ở đây, việc cấp GCNQSDĐ có nhiều khuyết tật, có nhiều biểu hiện sai quy định.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà BTTB trình bày:

Bà có quan hệ anh em kết nghĩa với gia đình ông ĐTK từ năm 1990 đến năm 1995. Ông K có căn nhà ở 289 Tô Hiệu. Do con bà đang đi học tại Hà Nội không có chỗ ở, nên ông K có cho gia đình bà mượn căn hộ trên để cho các con ở nhờ. Sau đó, con bà đi du học ở nước ngoài không có nhu cầu ở nữa nên bà có cho bà H (chị em kết nghĩa với bà) mượn. Khi bà mượn nhà của ông K bà có viết giấy mượn, nhưng khi cho bà H mượn thì lại không ghi giấy tờ gì, vì chỗ chị em bà nghĩ đơn giản.

Khi gia đình bà H ở, bà không nhớ có báo cho ông Khiển biết việc bà cho bà H ở hay không. Giữa bà và gia đình bà H không ký hợp đồng mua bán nhà, ông K không đưa cho bà giấy tờ gì,

Gia đình bà H ở nhà từ năm 1998 đến năm 2015 thì ông K đến gặp bà để đòi nhà, bà có viết giấy trả lại nhà cho ông Khiển và bảo cho bà H trả lại nhà cho ông K. Do bà bận đi công tác ở Sài Gòn nên ông K có trực tiếp gọi điện làm việc với bà H hẹn sau 2/9/2015 thì sẽ trả nhà. Nhưng khi ông Khiển đến, không

hiểu lý do bà H lại thay đổi không trả. Việc vay tiền giữa bà và ôngK không liên quan đến việc mua bán nhà, ông K đã trả hết tiền cho bà. Bà là người viết giấy trả lại nhà cho ôngK.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông TVT trình bày:

Ông là chồng BTTB, vợ chồng ông có 3 người con là Triệu ThànhD, TPH, Triệu Thị Hải Y1.

Năm 1998, gia đình ông có mượn nhà của ông Khiển để cho con trai sinh sống và học tập, việc viết giấy mượn nhà do BTTB viết, ông không biết việc viết giấy mượn nhà và không ký.

Sau khi mượn nhà thì cháuD ở. Sau đó, gia đình ông cho bà H mượn vì chỗ quen biết chứ không có việc mua bán giữa vợ chồng ông với gia đình bà H.

Năm 2015, ông mới biết việc ông K đòi nhà bà H nhưng bà H không trả. Chữ ký của vợ chồng ông và con trai - Triệu ThànhD trong giấy viết tay hợp đồng mua bán nhà ở là không đúng.

Việc ôngK đòi nhà bà H không liên quan đến gia đình ông nữa, nên ông đề nghị không đưa ông và cháuD vào tham gia tố tụng, ông đã ủy quyền cho vợ ông.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh BV trình bày:

Năm 1998, bố mẹ anh là Ông BNY và bà ĐTH quen biết với bà Nguyễn Thị Ba. BTTB có giới thiệu cho bố mẹ anh mua nhà số 289 Tô Hiệu.

Ngày 15/06/1998, gia đình ông ĐTK lập giấy ủy nhiệm bán nhà cho bà Nguyễn Thị Ba; kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở và Bản gốc Biên bản bàn giao nhà giữa Công ty xây dựng số 5 Hà Nội và ôngK.

Ngày 18/06/1998, gia đình BTTB và mẹ Anh BV đã lập hợp đồng mua bán nhà để mua căn nhà nhà số 289 Tô Hiệu. Sau khi mua bán nhà, anh và anh trai anh là BVL được bố mẹ giao cho và sử dụng căn nhà từ tháng 6/1998.

Năm 2009, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Thơm và chuyển ra sống riêng tại tổ dân phố C, phường ĐM, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Đến tháng 4/2016, trong lúc gia đình anh trai anh đi vắng, ôngK và một số nhóm người có kéo đến đe dọa gia đình anh và cửa hàng thuê ở tầng 1. Anh có báo cho chính quyền phường Dịch Vọng để đề nghị giúp đỡ. Tại trụ sở Công an phường Dịch Vọng, ôngK và nhóm người đi cùng vẫn lớn tiếng đe dọa sinh mạng gia đình anh. Sau đó Công an phường có lập biên bản phòng ngừa.

Ngày 06/10/2016, trong lúc gia đình anh không có ai ở nhà, ông K cho người cậy cửa căn nhà, lắp thêm lớp cửa sắt phía ngoài, chiếm giữ căn nhà, khiến cho gia đình anh không thể ra vào căn nhà.

Nay anh đề nghị ông Khiển trả lại cho gia đình anh căn nhà trên. Ngoài ra anh không còn yêu cầu gì khác và đề nghị Tòa án không đưa vợ anh là Nguyễn Thị Thơm vào tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì vợ anh không tham gia, đóng góp gì vào căn nhà trên.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà NTH trình bày:

Bà và ông ĐTK kết hôn năm 1976, đăng ký kết hôn tại UBND xã HB, Đông Anh. Sau khi kết hôn, vì chồng bà công tác tại Phòng quản lý nhà đất, UBND huyện Mê Linh nên hai vợ chồng mua nhà và sống tại khu B thị xã Phúc Yên, Vĩnh Phúc. Do ông K có quen biết và được mua nhà số 289 Tô Hiệu từ Công ty xây dựng số 5 với giá 85.000.000đ.

Năm 1998, do gia đình chuyển về xã HB sinh sống nên ông K có cho BTTB mượn lại căn nhà trên. Khi cho mượn nhà, bà không biết giấy tờ khai thế nào vì ông K bà đứng ra cho mượn nhà. Bà không ký tên vào giấy ủy nhiệm bán nhà cho BTTB. Bà không biết gia đình bà ĐTH.

Đến nay, bà đồng ý với ý kiến của ông K về việc đòi nhà. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa. Bà sẽ ủy quyền cho ông K tham gia tố tụng tại Tòa án. Bà cam đoan lời khai trên là đúng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đô Phan Hiến, ĐPA trình bày:

Các anh là con trai ông ĐTK. Năm 1993, bố các anh có mua căn hộ 289 Tô Hiệu và gia đình các anh sinh hoạt ăn ở tại đây từ năm 1993 đến năm 1998. Năm 1998, gia đình các anh dọn về quê sinh sống nên không có nhu cầu sử dụng nhà. Bố các anh có cho BTTB (là chỗ thân thiết với gia đình) mượn căn hộ số 289 Tô Hiệu. Lúc đó, các anh vẫn đi học nên các anh không để ý đến việc bố các anh cho BTTB mượn căn hộ và các anh không ký giấy tờ nào liên quan đến căn hộ 289 Tô Hiệu. Các anh cam đoan lời khai trên là đúng sự thật. Nếu sai các anh hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần xây dựng số x Hà Nội trình bày:

Công ty xây dựng số 5 Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng số x Hà Nội) thực hiện ký hợp đồng bán nhà với các căn hộ thuộc dự án F1A từ năm 1993. Đến nay đã thực hiện xong toàn bộ nội dung hợp đồng, hoàn thành trách nhiệm làm trước bạ, đóng thuế đất, thực hiện xong thời gian bảo hành

theo quy định... Tất cả các cán bộ thực hiện dự án của Công ty đến nay đã nghỉ chế độ (có người đã chết).

Ngày 01/03/1993, Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 20 (tầng 1+2) thuộc khu nhà F1A với ông Đỗ Trọng K là người mua nhà; nội dung của hợp đồng: Giá trị căn hộ là: 85.000.000đ (tám mươi lăm triệu đồng), trong đó: 81.000.000đ đóng ngay sau khi ký hợp đồng và 4.000.000đ được trả sau khi bên bán hoàn thành trách nhiệm làm trước bạ cho căn hộ. Công ty đã bàn giao căn hộ số 20 F1A cho ông ĐTK; thể hiện tại Biên bản bàn giao nhà ngày 01/03/1993 đã được hai bên ký xác nhận.

Ngày 28/6/1999, Công ty đã tiến hành kiểm tra thực địa để cấp GCNQSDĐ với đầy đủ thành phần gồm: Đại diện UBND Phường Nghĩa Tân, phòng Địa chính - Nhà đất Cầu Giấy và đại diện dãy nhà. Trong biên bản xác nhận căn hộ số 20 - F1A có người ký thay.

Ngày 12/01/2000, UBND thành phố Hà Nội đã có quyết định cấp GCNQSDĐ tại dãy nhà F1A cho 23 hộ gia đình, cá nhân kèm theo là GCNQSDĐ cho các căn hộ này, trong đó căn hộ số 20 - F1A có hồ sơ gốc số: 148-200-QĐUB đứng tên ông Đỗ Trọng K.

Đối với hồ sơ căn hộ 20 - F1A lưu tại Công ty có các văn bản sau: Giấy ủy nhiệm ngày 15/6/1998 về việc ông ĐTK ủy nhiệm cho bà Nguyễn Thị Ba bán nhà ở căn hộ 20 - F1A; Văn bản viết tay, phô tô, có bút tích cam đoan bản sao này đúng như bản gốc do bà Nguyễn Thị Ba ký vào ngày 16/2/2000 (theo văn bản, không xác nhận chữ ký); Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/6/1998, giữa bên mua nhà là bà ĐTH và bên bán nhà là bà Nguyễn Thị Ba; Văn bản viết tay, phô tô, có bút tích cam đoan bản sao này đúng như bản gốc do bà Nguyễn Thị Ba ký vào ngày 16/2/2000 (theo văn bản, không xác nhận chữ ký).

Do các văn bản này đều không phải gốc; các bên không đến Công ty làm thủ tục chuyển tên hợp đồng mua bán và được gửi đến sau khi Công ty đã hoàn thành thủ tục cấp GCNQSDĐ là ngày 12/01/2000. Do vậy, Công ty không biết được có giao dịch mua bán căn hộ 20 - F1A hay không. Khi có GCNQSDĐ Công ty đã thông báo đến tất cả các chủ hộ đến hoàn tất các thủ tục và nhận GCNQSDĐ. Khi chủ hộ có bản sao công chứng hợp lệ giấy chứng minh thư nhân dân và hộ khẩu thì Công ty trả GCNQSDĐ. Tuy nhiên, không rõ lý do gì mà chủ hộ của căn hộ số 20 - F1A không đến nhận. Đến ngày 31/3/2016, ông Khiến đến Công ty và trình các giấy tờ trên và Công ty đã trả GCNQSDĐ của căn hộ số 20 - F1A cho ông ĐTK (có biên bản bàn giao) nhưng Công ty cũng không thu lại 03 bản hợp đồng mua bán căn hộ của ông K. Đến nay Công ty Cổ phần xây dựng số x Hà Nội đã hoàn thành tất cả các nội dung của hợp đồng đã ký kết giữa các bên khi mua bán nhà.

Tại bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Trọng K kiện đòi nhà đối với bà ĐTH và anh BVL, chị Xuân Thị QA.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà ĐTH. Công nhận Giấy ủy nhiệm bán nhà ngày 15/6/1998 của ông ĐTK có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/6/1998 do bà BTTB ký bán cho bà ĐTH đối với nhà đất tại căn hộ 3 tầng (tầng 1 - 12m², tầng 2 - 68,5m², tầng 3 - 68,5m²) tại địa chỉ dãy F1, phòng 20 Nghĩa Tân, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Tô Hiệu, phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội) là hợp đồng mua bán nhà ở hợp pháp.

Bà ĐTH có quyền sở hữu sử dụng đối với nhà đất tại căn hộ 3 tầng (tầng 1 - 12m², tầng 2 - 68,5m², tầng 3 - 68,5m²) tại địa chỉ dãy F1, phòng 20, Nghĩa Tân, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Tô Hiệu, phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội).

Kiến nghị với UBND thành phố Hà Nội thu hồi GCNQSDĐ số 148-2000-QĐUB/587.2000 mang tên ông ĐTK và vợ bà NTH do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 12/01/2000 để xem xét cấp lại cho bà ĐTH theo quy định.

Bà ĐTH có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với căn hộ 3 tầng (tầng 1 - 12m², tầng 2 - 68,5m², tầng 3 - 68,5m²) tại địa chỉ dãy F1, phòng 20 Nghĩa Tân, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Tô Hiệu, phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội).

Buộc ông ĐTK và các thành viên trong gia đình phải trả lại căn hộ 3 tầng (tầng 1 - 12m², tầng 2 - 68,5m², tầng 3 - 68,5m²) tại địa chỉ dãy F1, phòng 20 thị trấn Nghĩa Tân, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Tô Hiệu, phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội) cho bà ĐTH.

Sau phiên tòa sơ thẩm, ông ĐTK kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông ĐTK và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K trình bày:

Bản chất sự việc không phải mua bán mà chỉ có giao dịch cho vay nợ. Do vậy về hình thức và nội dung giao dịch mua bán nhà là vô hiệu; cần xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không chính xác, sự việc xảy ra từ năm 1998-1999 thì theo quy định phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995. Cả Bộ luật dân sự năm 1995, năm 2015 đều bắt buộc hợp đồng mua bán nhà ở phải có công chứng, chứng thực nhưng Tòa án sơ thẩm lại áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 (có hiệu lực 2017) để công nhận hợp đồng là áp dụng

pháp luật không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bà ĐTH - chị Xuân Thị QA trình bày:

Việc mua bán nhà là có thật và hai bên đã lập hợp đồng mua bán viết tay. Việc ôngK khai cho mượn nhà là không đúng vì gia đình chị cũng là hàng xóm của gia đình ôngK ở Vĩnh Phúc; thời điểm đó chị biết gia đình ông Khiêm đang vỡ nợ nên phải về Đông Anh ở nên không thể có nhà cho người khác nhà để ở suốt 15 năm. Chị không đồng ý với ý kiến của ôngK và luật sư của ôngK; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ôngK, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án; một số đương sự không tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án

Về nội dung: Hợp đồng mua bán viết tay, ko có công chứng chứng thực là vô hiệu về Hình thức. Tòa án sơ thẩm không thông báo để các đương sự hoàn thiện hợp đồng là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/11/2019, ông ĐTK vắng mặt; ngày 25/12/2019, Tòa án sơ thẩm tổng đạt hợp lệ bản án cho ôngK; ngày 26/12/2019, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 26/12/2019 của ôngK; ôngK là người cao tuổi nên thuộc diện được miễn nộp tạm ứng án phí. Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Toà án đã tổng đạt hợp lệ cho tất cả các đương sự; tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông ĐTK, chị Xuân Thị QA; ông NTD; vắng mặt các đương sự khác. Các đương sự có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự không ai có ý kiến xin hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông ĐTK:

[2.1] Xét kháng cáo của ông ĐTK về việc đình chỉ yêu cầu đòi nhà:

Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, mặc dù đã được Toà án tiến hành triệu tập họp lệ nhưng cả 05 lần mở phiên toà ôngK đều vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên toà với lý do đang điều trị bệnh hô hấp tại bệnh viện. Căn cứ vào các biên bản xác minh tại nơi ôngK nằm điều trị bệnh đều thể hiện tình trạng bệnh của ông ĐTK đang điều trị là bệnh phổi tắc nghẽn mãn tính. Việc ông Đỗ Trọng K vào bệnh viện để điều trị bệnh phổi mãn tính không thuộc trường hợp bất khả kháng. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông Đỗ TrọngK là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Đỗ Trọng Khiển về việc Toà sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà ĐTH và bà BTTB:

[2.2.1] Xét "Giấy ủy nhiệm bán nhà ngày 15/6/1998" từ ông Đỗ Trọng Khiển sang bà BTTB:

Về chủ thể: Tại kết luận giám định số 6817/KLGD - PC54 ngày 7/12/2016 (BL171) của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hà Nội; Tại kết luận số 274/C09-P5 ngày 17/9/2019 của Viện khoa học hình sự Bộ Công An; Kết luận giám định số 68/C54 - P5 ngày 09/5/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công An đối với "Giấy ủy nhiệm bán nhà ngày 15/6/1998" có kết luận: *Là chữ ký, chữ viết của ông ĐTK, bà NTH (vợ ôngK) và bà BTTB.*

Về nội dung: "Giấy uỷ nhiệm bán nhà ngày 15/06/1998" có nội dung: *Ông ĐTK có căn hộ 03 tầng tại số 20 - dãy F; Giấy tờ gồm có Hợp đồng mua bán nhà ở; Biên bản bàn giao nhà; Hoá đơn mua bán, nay đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị Ba với số tiền 200 triệu đồng; đã nhận đủ số tiền trên và chuyển toàn quyền sử dụng ngôi nhà trên cho BTTB.*

Như vậy, "Giấy uỷ nhiệm bán nhà ngày 15/6/1998" có đầy đủ thông tin về một giao dịch chuyển nhượng nhà với đặc điểm nhà bán, tình trạng giấy tờ pháp lý, giá tiền mua bán, người bán đã nhận đủ tiền bán, đã bàn giao nhà cho người mua.

Về tính pháp lý: Tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về "Hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật". Tại Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định "*Hình thức của Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng thực của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*".

Do vậy, "Giấy uỷ nhiệm bán nhà ngày 15/6/1998" không được công chứng, chứng thực hợp lệ; không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch

dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995, do vậy, giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.2.2] Xét "Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/6/1998" giữa bà ĐTH và bà BTTB:

Về chủ thể: Tại kết luận giám định số 6817/KLGD - PC54 ngày 7/12/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hà Nội kết luận: Là chữ ký, chữ viết của bà BTTB ký và bà Nguyễn Thị Ba và bà BTTB là 01 người.

Về nội dung: "Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/6/1998" có nội dung: *Bà Nguyễn Thị Ba bán cho bà H căn hộ 20-F1 với giá 200 triệu đồng; bên bán đã giao đủ số giấy tờ gồm có: Hợp đồng mua bán nhà ở số 132; Biên bản bàn giao nhà số 133; Biên lai thu thuế nhà đất. Có sự làm chứng của ông Trương Quang Hộ, Triệu T.*

Về hình thức: "Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/6/1998" không được công chứng, chứng thực hợp lệ; không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995; do vậy, giao dịch dân sự vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2 phần 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định "*Đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do không tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng, khi có tranh chấp và theo yêu cầu của một hoặc các bên thì Tòa án áp dụng Điều 139 Bộ luật dân sự để ra quyết định buộc một hoặc các bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày Tòa án ra quyết định thực hiện các thủ tục để hoàn thiện các hình thức của hợp đồng... Quá thời hạn một tháng mà họ không đến thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bên có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức vì không thực hiện theo quyết định của Tòa án thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Tòa án sơ thẩm cần định giá tài sản tranh chấp để tính thiệt hại; ra quyết định thực hiện các thủ tục để hoàn thiện các hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, tại Biên bản định giá ngày 19/09/2019 có nội dung: Hội đồng định giá quận Cầu Giấy đã không đưa ra giá theo yêu cầu của Tòa án.*

Do đường lối giải quyết khác nhau, cấp phúc thẩm không thể định giá ở tại cấp phúc thẩm vì sẽ mất quyền kháng cáo của các đương sự. Hội đồng xét xử thấy cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm; Tòa án sơ thẩm đã có yêu cầu định giá tài sản tranh chấp nhưng Hội đồng định giá

quận Cầu Giấy đã không đưa ra giá nên Hội đồng xét xử xác định Thẩm phán chủ tọa phiên tòa sơ thẩm không có lỗi dẫn đến việc hủy bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông ĐTK; áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo - ông ĐTK không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 4 Điều 131, Điều 139, Điều 146, Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điểm a, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 272, Điều 273; Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2 phần 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

[1] Chấp nhận kháng cáo của ông ĐTK, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số số 36/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm; số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp (ông ĐTK đã nộp 200.000đ tại biên lai thu tiền số 1033 ngày 24/10/2016; bà ĐTH đã nộp 300.000đ tại biên lai thu tiền số 6963 ngày 24/04/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy) sẽ được giải quyết khi vụ án sơ thẩm được giải quyết.

Người kháng cáo - ông ĐTK không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án.

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng