

## **07/2016/AL**

Công nhận hợp đồng mua bán nhà được xác lập trước ngày 01-7-1991

**Án lệ số 07/2016/AL về công nhận hợp đồng mua bán nhà được xác lập trước ngày 01-7-1991.**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 03 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 126/2013/DS-GĐT ngày 23-9-2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng nhà” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là các ông, bà Nguyễn Đình Sông, Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Thị Hương với bị đơn là các ông, bà Đỗ Trọng Thành, Đỗ Thị Nguyệt, Vương Chí Tường, Vương Chí Thắng, Vương Bích Vân, Vương Bích Hợp; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Thị Hay, Tô Thị Lâm, Nguyễn Đình Uân, Nguyễn Thị Hợp, Nguyễn Đình Hòa, Nguyễn Thị Minh Nguyệt, Trần Thị Bích, Vũ Đình Hậu.

### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 4 phần “Xét thấy” của quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

### **Khái quát nội dung của án lệ:**

#### **- Tình huống án lệ:**

Hợp đồng mua bán nhà được lập thành văn bản trước ngày 01-7-1991, có chữ ký của bên bán, ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua tuy chưa ký tên trên hợp đồng nhưng là người giữ hợp đồng và đã quản lý, sử dụng nhà ở ổn định trong thời gian dài mà bên bán không có tranh chấp đòi tiền mua nhà.

#### **- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, hợp đồng có giá trị xác định bên mua đã trả đủ tiền cho bên bán và ý chí của bên mua đồng ý với hợp đồng mua bán nhà đó, hợp đồng mua bán nhà được công nhận.

### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Các điều 81, 82, 83 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (tương ứng với các điều 93, 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015);

- Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20-8-1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

### **Từ khóa của án lệ:**

“Hợp đồng mua bán nhà”; “Một bên không ký tên trong hợp đồng”; “Xác định chứng cứ”.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 06-3-2006 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đình Sông trình bày: Bố ông là cụ Nguyễn Đình Chiện (chết năm 1998), mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Mở (chết năm 2005). Bố mẹ ông có 04 người con gồm ông, bà Nguyễn Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Lan. Trước đây gia đình ông ở số 2 Hàng Bún, còn bác ông là Nguyễn Đình Nhuận ở số 10 Hàng Bún. Khi đi sơ tán về thì nhà của bác bị Nhà nước lấy giao cho người khác sử dụng, nên bố ông đã nhường nhà số 2 Hàng Bún cho cụ Nhuận ở, gia đình ông đi thuê nhà, ông Đỗ Trọng Thành là người ký hợp đồng cho bố ông thuê tầng 2 nhà 19 phố Thuốc Bắc ngày 01-02-1972. Nhà 19 Thuốc Bắc thuộc quyền sở hữu của 05 anh chị em ông Thành gồm ông Đỗ Trọng Thành, bà Đỗ Thị Ngà, bà Đỗ Song Toàn, bà Đỗ Thị Nguyệt, ông Đỗ Trọng Cao. Do ông Cao cần tiền chữa bệnh nên đã bán 01 buồng 38m<sup>2</sup> tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc cho gia đình ông, hợp đồng ông Cao ký bán không ghi ngày tháng năm, giá bán là 6550 đồng, ông Cao đã nhận đủ tiền. Khi ông Cao bán gian buồng 38m<sup>2</sup> có đưa cho bố ông bằng khoán nhà 19 Thuốc Bắc, trong bằng khoán nói rõ ông Cao được hưởng 8/12 phần căn nhà, còn ông Thành, bà Ngà, bà Nguyệt, bà Toàn được hưởng 4/12 phần căn nhà; tầng 1 căn nhà 19 Thuốc Bắc thì trước đó anh em ông Thành đã bán cho vợ chồng ông Vũ Đình Tiệp, bà Trần Thị Bích; ông Cao sửa gian bếp 07m<sup>2</sup> tầng 2 để ở. Sau khi ông Cao chết ngày 05-11-1972 thì anh em ông Thành, bà Ngà, bà Nguyệt đã ký bán nốt 07m<sup>2</sup> tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc cho gia đình ông giá 3000 đồng và bên bán đã hợp thức hóa bằng hợp đồng bán đứt tầng 2 ngày 05-11-1972 là ngày ông Cao chết. Anh em ông Thành cùng ký tên vào văn tự ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền. Ông Thành đã giao cả giấy ủy quyền của ông Cao viết ngày 09-9-1972 có nội dung ông Cao là chủ sở hữu nhà 19 Thuốc Bắc, do bị bệnh nên viết ủy quyền phòng khi bị mất, để ông Thành có quyền thay ông Cao bán gian buồng phụ thuộc nhà 19 Thuốc Bắc. Giấy tờ mua bán 02 gian nhà tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc gia đình ông giữ nên cha mẹ ông ký vào giấy này lúc nào cũng được. Ông Thành cho rằng cha mẹ ông không ký vào giấy mua bán để cho rằng chưa trả tiền là không đúng.

Cụ Nhuận đã chết năm 2000, vợ của cụ Nhuận là cụ Tô Thị Lâm và các con của cụ Nhuận là các ông, bà Nguyễn Đình Uân, Nguyễn Đình Hòa, Nguyễn Đình Hợp, Nguyễn Thị Minh Nguyệt đều xác nhận là cụ Chiện mua căn buồng tầng 2 của ông Cao chứ không phải cụ Nhuận mua, cụ Nhuận chỉ là người đứng tên hộ.

Gia đình ông Thành (ở tại nhà 17 Thuốc Bắc) luôn gây khó khăn trong sinh hoạt cho gia đình ông. Ông Thành sang chiếm nóc tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc nên cha ông có sang trao đổi với ông Thành không được sử dụng nóc nhà nhưng ông Thành không nghe, nên hai bên buộc phải có văn bản ngày 20-12-1987 đồng ý cho ông Thành được sử dụng chung nóc nhà nhưng hai gia đình ngày càng mâu thuẫn. Sau đó gia đình ông đi kê khai sang tên sở hữu tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc nhưng ông Thành luôn gây khó khăn. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc.

Ngoài ra, ông cũng yêu cầu một số vấn đề sau:

- Nhà 19 Thuốc Bắc tầng 1 ông Thành đã bán cho gia đình ông Tiệp, tầng 2 đã bán cho gia đình ông, nên ông Thành không còn quyền lợi gì của nhà 19 Thuốc Bắc, do

đó ông Thành không được sử dụng nóc nhà tầng 2 và khu phụ nhà 19 Thuốc Bắc.

Gia đình ông mua tầng 2, khi đó thỏa thuận miệng là đi ra đường bằng lối đi qua tầng 1 nhà 17 Thuốc Bắc của ông Thành, nên ông yêu cầu ông Thành không được để hàng hóa tại lối đi từ đường Hàng Cá vào đi qua nhà 17, 19 Thuốc Bắc lên tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc.

- Yêu cầu ông Thành bồi thường thiệt hại do đã chiếm hữu nóc nhà, sử dụng lối đi để hàng hóa từ năm 1987 đến nay với số tiền là 540.000.000 đồng (2.500.000đ/tháng x 18 năm).

- Bồi thường thương tích cho ông và vợ ông do con ông Thành gây ra là 5.000.000đ/người.

- Bồi thường thiệt hại về tinh thần do ông Thành tranh chấp gây bất ổn cho cuộc sống của gia đình ông, số tiền là 800.000.000 đồng.

- Ông Thành phải trả chi phí cải tạo nóc nhà ông do ông Thành để đồ đạc làm hỏng, dự kiến sửa hết 120.000.000 đồng.

- Việc khiếu kiện kéo dài làm mất việc làm của ông do ông Thành gây ra nên ông Thành phải trả 108.000.000 đồng (12.000.000đ/năm x 9 năm).

Bị đơn là ông Đỗ Trọng Thành trình bày: Nhà 19 Thuốc Bắc mang bằng khoán điền thổ số 1577 khu Đồng Xuân, diện tích 69m<sup>2</sup> do cụ Đỗ Huy Ngọc và cụ Lê Thị Hữu (là cha mẹ của ông) đứng tên sở hữu; ngày 21-4-1959 đã sang tên cho các con được thừa hưởng, cụ thể: ông Cao hưởng 8/12, còn lại 04 người con là bà Nga, bà Nguyệt, bà Toàn và ông hưởng chung 4/12 phần căn nhà. Năm 1971, các anh chị em ông có cho vợ chồng cụ Chiện, cụ Mỡ (là bố mẹ ông Sông) thuê tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc. Sau đó cũng năm 1971, ông Cao bán đứt 01 buồng 38m<sup>2</sup> nhà 19 Thuốc Bắc cho cụ Nguyễn Đình Nhuận, nhưng cụ Chiện lại ký thay trong giấy mua bán, giá bán là 6550 đồng, giấy không ghi ngày tháng năm. Ngày 09-9-1972, ông Cao lập giấy ủy quyền cho ông bán 01 buồng 7,8m<sup>2</sup> tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc. Ngày 05-11-1972, ông Cao chết. Căn cứ giấy ủy quyền của ông Cao, ông đã viết giấy bán buồng 07m<sup>2</sup> cho cụ Chiện, nhưng cụ Chiện đề nghị ông viết gộp cả buồng 38m<sup>2</sup> mà cụ Chiện đã mua của ông Cao, nên ông đã viết văn tự bán đứt tầng 2, chị em ông đã ký vào văn tự, nhưng khi đưa văn tự sang cho cụ Chiện, cụ Mỡ ký thì cụ Nhuận có mặt ở đó vắng và không cho vợ chồng cụ Chiện ký, nên vợ chồng cụ Chiện không ký được. Ông không đồng ý yêu cầu của ông Sông vì ông Sông chỉ ở nhờ nhà của cụ Nhuận.

Ông Thành còn có lời khai khác, cụ thể là: Ông Cao bán 01 buồng nhưng đến năm 1998 ông mới biết và khi đó ông mới biết ông có phần trong nhà này, trước đó ông hiểu là nhà thuộc phần của ông Cao. Ông Cao có ủy quyền cho ông bán buồng 07m<sup>2</sup>, trong giấy mua bán viết bên mua đã nhận nhà, bên bán đã giao tiền, nhưng thống nhất bên mua ký mới giao tiền. Ông Cao ủy quyền cho ông là sai vì đây là tài sản chung của mấy anh chị em; nhà 19 Thuốc Bắc ông chưa kê khai vì còn đang tranh chấp; nhà 17 Thuốc Bắc ông đã kê khai là trên cơ sở ông được hưởng theo bản án chia thừa kế năm 1992. Giấy ông Cao bán nhà cho cụ Nhuận 38m<sup>2</sup> ông áng chừng viết khoảng năm 1971. Ông chỉ lưu bản chính ông Cao bán nhà cho cụ Nhuận, còn các văn bản khác ông không giữ. Khi bán nhà cho cụ Nhuận, ông Cao có đưa bằng khoán nhà 19 Thuốc Bắc cho cụ Nhuận.

Ông không đồng ý yêu cầu của ông Sông vì không có việc mua bán tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc, bố mẹ ông Sông chưa ký vào giấy mua bán và chưa trả tiền; hợp đồng mua bán nhà không hợp pháp, nên ông Sông không có quyền đòi nóc nhà tầng 2; lối đi qua tầng 1 nhà 17 Thuốc Bắc, ông Sông chỉ đi nhờ (BI 586). Diện tích phụ nhà 19 Thuốc Bắc, anh chị em ông không bán nên ông vẫn có quyền sử dụng. Ông cũng không chấp nhận yêu cầu của ông Sông đòi bồi thường thiệt hại về thu nhập vì ông Sông là người tranh chấp chứ không phải ông. Đánh nhau thì hai bên cũng có thương tích, Công an không giải quyết gì nên ông không đồng ý bồi thường.

Ngày 07-4-2009, ông Thành có đơn phản tố đề nghị gia đình ông Sông phải đi ra đường trên diện tích nhà 19 Thuốc Bắc, có nghĩa là nhà tầng 1 số 19 Thuốc Bắc phải mở lối đi ra đường cho gia đình ông Sông. Nhà 17 Thuốc Bắc thuộc quyền sở hữu của ông, khi anh chị em ông bán tầng 1 nhà 19 Thuốc Bắc cho gia đình ông Tiếp cũng đã ghi rõ ở như diện tích đang ở, trừ lối đi.

Ngày 23-9-2009, ông Thành có đơn xin rút yêu cầu phản tố về lối đi.

- Bà Đỗ Thị Nguyệt và các con bà Đỗ Thị Nga là Vương Chí Tường, Vương Chí Thắng, Vương Bích Vân, Vương Bích Hợp có đơn trình bày: Buồng 38m<sup>2</sup> ông Cao viết bán, nhưng nhà thuộc các đồng sở hữu nên không có quyền, còn bà Nga, bà Nguyệt có ký bán buồng 7m<sup>2</sup> cho cụ Chiện nhưng bên mua chưa trả tiền nên yêu cầu trả lại nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Cụ Tô Thị Lâm trình bày: Chồng cụ là cụ Nguyễn Đình Nhuận (chết năm 2000). Trước đây vợ chồng cụ sống ở số 10 phố Hàng Bún, vợ chồng cụ Chiện sống cùng vợ chồng cụ. Năm 1970, vợ chồng cụ Chiện chuyển sang nhà số 19 Thuốc Bắc ở. Vợ chồng cụ Chiện mua nhà thế nào cụ không biết, cụ chỉ nhớ là năm 1972 cụ Nhuận về nói với cụ là cụ Chiện mua nhà, nhờ cụ Nhuận đứng tên. Nhà 19 Thuốc Bắc là do vợ chồng cụ Chiện mua và trả tiền, vợ chồng cụ không tham gia giao dịch mua bán với ông Thành, gia đình cụ cũng không có quyền lợi gì liên quan đến nhà 19 Thuốc Bắc.

- Các con của cụ Lâm là ông Nguyễn Đình Uân, ông Nguyễn Đình Hòa, bà Nguyễn Quỳnh Hợp, bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt trình bày nhất trí với lời khai của cụ Lâm.

- Bà Trần Thị Bích, ông Vũ Đình Hậu trình bày: Ông, bà đang ở tầng 1 nhà 19 Thuốc Bắc. Ông Thành không có quyền yêu cầu gia đình bà phải mở lối đi cho gia đình ông Sông ở tầng 2; ông Thành đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố về lối đi, ông, bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/DSST ngày 21-11-2007, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đình Sông.

Ngày 21-11-2007, ông Nguyễn Đình Sông có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2008/DSPT ngày 30-6-2008, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định: Hủy án sơ thẩm, giao sơ thẩm giải quyết lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2009/DSST ngày 29-9-2009, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán toàn bộ tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc của nguyên đơn.
  2. Chấp nhận yêu cầu của ông Sông về việc buộc ông Thành phải dọn toàn bộ đồ đạc, cây cảnh trên nóc tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc chuyển dọn về nhà 17 Thuốc Bắc.
- Gia đình ông Thành và gia đình ông Sông sử dụng nóc nhà tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc đúng như cam kết ký ngày 20-12-1987.
3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Sông không cho gia đình ông Thành sử dụng diện tích phụ, sân tại nhà 19 Thuốc Bắc.
  4. Xác định lối đi từ phố Hàng Cá đi vào nằm trên hai diện tích đất của nhà 17, 19 Thuốc Bắc, không ai được để hàng hóa, vật dụng cản trở việc đi lại.
  5. Không chấp nhận các yêu cầu của ông Sông đòi bồi thường thiệt hại đối với ông Thành.
  6. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.
  7. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Thành.

Ngày 01-10-2009, ông Nguyễn Đình Sông có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngày 12-10-2009, ông Đỗ Trọng Thành có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về phần lối đi, đề nghị xác định lối đi này là tạm thời.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2010/DS-PT ngày 18-5-2010, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định: Y án sơ thẩm về giải quyết hợp đồng mua bán nhà và các yêu cầu khác, hủy một phần bản án sơ thẩm giao sơ thẩm giải quyết lại về phần lối đi qua nhà 17 Thuốc Bắc.

Ngày 20-7-2010, ông Nguyễn Đình Sông có đơn đề nghị giám đốc thẩm, xin công nhận hợp đồng mua bán tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc.

Tại Quyết định số 148/2013/KN-DS ngày 11-4-2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2010/DS-PT ngày 18-5-2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2009/DS-ST ngày 29-9-2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nhưng theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2010/DS-PT ngày 18-5-2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, giao Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

## Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định:

Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì căn nhà số 19 phố Thuốc Bắc, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của vợ chồng cụ Đỗ Huy Ngọc và cụ Lê Thị Hữu đã sang tên thừa kế cho các con là ông Đỗ Trọng Cao (chết năm 1972, không vợ con) được hưởng 8/12 phần, còn lại bà Đỗ Thị Nga (tức Nga), bà Đỗ Thị Nguyệt, bà Đỗ Thị Song Toàn (chết năm 1963, không chồng con), ông Đỗ Trọng Thành hưởng chung 4/12 phần. Ngày 01-7-1971, ông Thành ký hợp đồng cho gia đình cụ Nguyễn Đình Nhuận (là bác ruột ông Nguyễn Đình Sông, chết năm 2000) và vợ chồng cụ Nguyễn Đình Chiện (là cha của ông Sông, chết năm 1998) thuê gian buồng tầng 2 nhà 19 phố Thuốc Bắc, diện tích 39,36m<sup>2</sup> để lấy tiền chữa bệnh cho ông Cao, đã nhận trước 2000 đồng.

Tại “Giấy bán đứt một buồng ở” (không ghi ngày tháng năm nhưng ông Thành thừa nhận văn bản này viết khoảng năm 1971), ông Cao đã bán cho cụ Nhuận 01 gian buồng tầng 2 nhà 19 phố Thuốc Bắc (không ghi diện tích) giá 6550 đồng, bên bán đã nhận đủ tiền, ghi là cụ Chiện đại diện mua bán và ký thay cụ Nhuận. Ông Thành cho rằng gian nhà bán này chính là gian nhà thuê nêu trên và bán cho cụ Nhuận, không phải bán cho cụ Chiện. Tuy nhiên, cụ Tô Thị Lâm và các ông, bà Nguyễn Đình Uân, Nguyễn Đình Hòa, Nguyễn Quỳnh Hợp, Nguyễn Thị Minh Nguyệt (là vợ, con cụ Nhuận) đều xác định cụ Chiện trực tiếp giao dịch và trả tiền, cụ Nhuận chỉ đứng tên hộ cụ Chiện trên hợp đồng mua nhà do ông Cao bán. Do đó, có cơ sở xác định cụ Chiện là người mua gian buồng này.

Ngày 09-9-1972, ông Cao viết giấy ủy quyền để ông Thành bán căn buồng phụ ông Cao đang ở. Ngày 05-11-1972, ông Cao chết không để lại di chúc. Cùng ngày 05-11-1972, ông Thành, bà Nga, bà Nguyệt ký “Văn tự bán đứt tầng 2 số nhà 19 phố Thuốc Bắc” có nội dung bán cho vợ chồng cụ Chiện buồng chính 38,07m<sup>2</sup>, buồng phụ 7,095m<sup>2</sup>, tổng là 45,165m<sup>2</sup>, giá 3000 đồng, bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận sử dụng diện tích tầng 2 và đang ở; văn tự có đủ 3 người gồm ông Thành, bà Nga, bà Nguyệt là bên bán ký tên, còn bên mua ghi tên cụ Chiện, cụ Mỏ nhưng không ký.

Khi tranh chấp, ông Sông xuất trình được 02 văn tự bán nhà nêu trên và cả giấy ông Cao ủy quyền cho ông Thành bán nhà. Thực tế, gia đình cụ Chiện đã quản lý cả 02 gian buồng tầng 2 nhà 19 phố Thuốc Bắc của gia đình ông Thành từ năm 1972 đến nay, gia đình ông Thành ở số nhà 17 phố Thuốc Bắc liền kề không tranh chấp đòi tiền thuê nhà hoặc tiền mua nhà. Nội dung “Văn tự bán đứt tầng 2 số nhà 19 phố Thuốc Bắc” đều ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền, không có việc hai bên thỏa thuận sẽ lập giấy trả tiền riêng, đây chính là biên nhận mà bên bán xác nhận là bên mua đã trả tiền. Bên mua chưa ký vào văn bản mua bán, nhưng văn bản này bên mua là người giữ, nên vẫn có giá trị xác định nghĩa vụ của bên bán về việc đã nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm cho rằng bên mua chưa ký tên vào văn bản mua bán nhà và không chứng minh được đã trả tiền để bác yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn.

Giao dịch mua bán nhà ở giữa các anh chị em ông Thành và vợ chồng cụ Chiện, cụ Mỏ được xác lập trước ngày 01-7-1991, nên cần phải áp dụng Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20-8-1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị Lan (con cụ Chiện, cụ Mỏ) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là do thuộc diện thừa kế di sản của cụ Chiện, cụ Mỏ mà không tham gia vào giao dịch này. Bà Lan mới định cư tại Cộng

hòa Séc từ năm 1997, việc mua bán này không phải là giao dịch nhà ở trước ngày 01-7-1991 có người định cư ở nước ngoài trước ngày 01-7-1991 tham gia, nên Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm căn cứ Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27-7-2006 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01-7-1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia để giải quyết vụ án là chưa đúng.

Vì các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297, khoản 2 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12 ngày 29-3-2011 của Quốc hội);

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2010/DS-PT ngày 18-5-2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội về vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng nhà” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đình Sông, bà Nguyễn Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Hương với bị đơn là ông Đỗ Trọng Thành, bà Đỗ Thị Nguyệt, anh Vương Chí Tường, anh Vương Chí Thắng, chị Vương Bích Vân, chị Vương Bích Hợp; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 09 người.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“Khi tranh chấp, ông Sông xuất trình được 02 văn tự bán nhà nêu trên và cả giấy ông Cao ủy quyền cho ông Thành bán nhà. Thực tế, gia đình cụ Chiện đã quản lý cả 02 gian buồng tầng 2 nhà 19 phố Thuốc Bắc của gia đình ông Thành từ năm 1972 đến nay, gia đình ông Thành ở số nhà 17 phố Thuốc Bắc liền kề không tranh chấp đòi tiền thuê nhà hoặc tiền mua nhà. Nội dung “Văn tự bán đứt tầng 2 số nhà 19 phố Thuốc Bắc” đều ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền, không có việc hai bên thỏa thuận sẽ lập giấy trả tiền riêng, đây chính là biên nhận mà bên bán xác nhận là bên mua đã trả tiền. Bên mua chưa ký vào văn bản mua bán, nhưng văn bản này bên mua là người giữ, nên vẫn có giá trị xác định nghĩa vụ của bên bán về việc đã nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm cho rằng bên mua chưa ký tên vào văn bản mua bán nhà và không chứng minh được đã trả tiền để bác yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn”.*