| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 395/2019/DS-PT
Ngày 20 – 12 – 2018
V/v tranh chấp đòi lại tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn

*Các Thẩm phán*: Ông Phan Văn Yên

Ông Tô Chánh Trung

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Bùi Minh Nghĩa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2018 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 842 TC, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Đức Q (có mặt).

Địa chỉ: Số 577 PVĐ, phường PT, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn K, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Tổ 19, khu phố HT, thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Kim T (Có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 19, khu phố HT, thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số 2/15 C8, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Chúc: Ông Bùi Đức Q (có mặt).

Địa chỉ: Số 577 PVĐ, phường PT, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Giang Đức TH, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 43/45Ô 4, ấp HĐ 3 (nay là Tổ 19, khu phố HT), thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị HA, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 43/45Ô 4, ấp Hải Điền 3 (nay là Tổ 19, khu phố HT), thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hiện nay đang tập trung cải tạo tại Trại giam Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1965 và Giang Thị A, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 43/44 Tổ 19, khu phố HT, thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*4. Người kháng cáo:* ông Bùi Văn K là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do ông Bùi Đức Q làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Giang Đức TH, bà Nguyễn Thị HA có vay mượn của bà H 200.000.000đồng với lãi suất 4%/tháng.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ngày 16/7/2010 bà, ông TH, bà HA có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m2 thuộc thửa số 134 (mới 121), tờ bản đồ số 38 (mới 160) tọa lạc tại ấp Hải Điền III, thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có công chứng của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sau đó, bà đã ra Ngân hàng để rút số tiền 500.000.000đồng nhưng do xe không có cốp nên sợ bị giật, trong khi đó xe của ông TH, bà HA có cốp nên bà để ông TH, bà HA cầm giùm số tiền 500.000.000đồng, khi về tới nhà, bà có hỏi bà HA, ông TH số tiền số tiền 300.000.000đồng còn lại (sau khi trừ đi 200.000.000đồng bà đồng ý cho vay mượn) thì bà HA, ông TH nói là đã trả nợ cho người ta rồi, nên để đảm bảo khoản vay 500.000.000đồng thì bà, ông TH, bà HA đã ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất có chữ ký của cả hai bên (không có chứng thực) đề ngày 17/7/2010.

Đến năm 2012 sau nhiều lần yêu cầu bà HA, ông TH trả nợ nhưng ông TH, bà HA không trả. Nên bà đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (QSDĐ). Ngày 17/4/2012 và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AB 321897 cho bà H.

Bà xác định, mục đích là cho ông TH, bà HA vay tiền, không phải mua nhà đất của bà HA, ông TH để ở, nhưng do ông TH, bà HA không chịu trả tiền đã vay (gốc và lãi) nên buộc lòng phải nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà HA, ông TH để cấn trừ nợ.

Bà, ông TH, bà HA có thỏa thuận: Bà đồng ý để cho ông TH, bà HA sinh sống trên nhà đất thuộc thửa 314 (mới 121), tờ bản đồ số 38 (mới 160) tọa lạc tại ấp Hải Điền III (nay là Tổ 19, khu phố HT), thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến khi nào ông TH, bà HA trả hết nợ để chuộc lại nhà thì bà sẽ giao trả lại nhà cho ông TH, bà HA.

Do ông TH, bà HA không trả tiền nên bà đã làm thủ tục sang tên nhà đất vào tháng 4/2012. Đến nay, thời gian đã quá lâu nhưng không thấy bà HA, ông TH trả tiền chuộc lại nhà nên cuối năm 2012 bà xuống lấy nhà đất để bán cho người khác thì được biết ông Bùi Văn K đang ở trên nhà đất hiện bà đang đứng tên. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông K trả lại nhà đất nhưng ông K không trả nên bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông K, bà P trả lại nhà đất thuộc thửa 134 (mới 121), tờ bản đồ số 38 (mới 160) tọa lạc tại ấp Hải Điền III (nay là Tổ 19, khu phố HT), thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho nguyên đơn. Trong trường hợp ông K, bà P muốn mua lại nhà đất đang tranh chấp thì đề nghị trả cho bà số tiền 450.000.000đồng.

Tính đến nay, bà HA, ông TH chưa trả được tiền gốc và lãi nào cho nguyên đơn.

*Theo đơn và lời khai của phí người bị đơn ông Bùi Văn K do bà Nguyễn Thị Kim T là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2011 vợ chồng ông và vợ chồng ông TH, bà HA có thỏa thuận đổi nhà đất cho nhau.Vợ chồng ông nhận căn nhà của ông Giang Đức TH và bà Nguyễn Thị HA theo giấy chứng nhận QSDĐ số AB 321897, đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp Hải Điền III, thị trấn LH, huyện L (nay là Tổ 19, khu phố HT) với giá nhận đổi căn nhà này là 500.000.000đồng, còn giá căn nhà của vợ chồng ông là 700.000.000đồng, ông TH và bà HA đã thanh toán đủ phần chênh lệch cho vợ chồng ông.

Tại thời điểm này, ông TH, bà HA có nói với vợ chồng ông là giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng và hứa trong vòng 03 tháng sẽ chuộc giấy về và sang tên cho vợ chồng ông nhưng không thấy vợ chồng bà HA, ông TH lấy giấy chứng nhận QSDĐ về để sang tên cho vợ chồng ông. Gia đình ông đã dọn về căn nhà trên ở từ năm 2011 đến nay.

Cuối năm 2011 bà Nguyễn Thị H từ Thành phố Hồ Chí Minh xuống và nói là bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất nên trên từ bà HA, ông TH nên buộc vợ chồng ông phải dọn ra khỏi nhà. Lúc này ông mới biết là cùng một căn nhà mà ông TH, bà HA đã chuyển nhượng cho 02 người.

Ông đã làm đơn gửi cho các cơ quan ban ngành và Công an nhờ can thiệp. Tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì bà HA, ông TH cam kết trong vòng 02 tháng sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông.

Sau đó, ông TH, bà HA đã bỏ đi khỏi địa phương. Hiện nay, bà HA đã bị bắt giữ về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Nhưng không hiểu sao năm 2012 bà H được sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với nhà đất trên. Ông TH, bà HA chỉ thế chấp cho bà H quyền sử dụng đất trên chứ không chuyển nhượng nhà đất cho bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Vợ chồng ông khẳng định là đã đổi nhà cho vợ chồng HA, TH và đã ở trong nhà này từ đó đến nay, không chấp nhận giao nhà đất này cho bất cứ ai.

Ngày 24/8/2016, ông có "Đơn phản tố" yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 125m2 mà vợ chồng HA, TH đã đổi cho vợ chồng ông theo giấy chứng nhận QSDĐ số AB 321897, đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp Hải Điền III, thị trấn LH, huyện L (nay là Tổ 19, khu phố HT) là của vợ chồng ông. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã xác nhận cho bà Nguyễn Thị H và chồng là Nguyễn Đình C đứng tên.

Ngày 24/11/2016, ông có đơn xin rút toàn bộ nội dung "Đơn phản tố" ngày 24/8/2016 nêu trên và có ý kiến cho rằng: Nhà đất này vợ chồng ông đến ở nhưng không có đầu tư, sửa chửa gì, nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Bà Nguyễn Thị P trình bày:* Bà là vợ ông K, bà đồng ý với trình bày của chồng. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu độc lập.

*Bà Nguyễn Thị HA trình bày:* Bà là vợ cũ của ông Giang Đức TH. Hai người kết hôn vào năm 1997 đến năm 2008 thì ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện L.

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của gia đình ông TH cho ông TH và đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, hai vợ chồng thỏa thuận đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Do cần tiền nên bà đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để vay số tiền 200.000.000đồng. Ngày 16/7/2010, hai bên ra Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ngày 09/8/2010, bà và bà H lập giấy mượn tiền với nội dung: Bên A cho bên B mượn 200.000.000đồng với lãi suất 04%/tháng. Để đảm bảo việc thanh toán nợ nên bà thế chấp QSDĐ cho bà H với hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên A bán cho bên B có công chứng ngày 16/7/2010. Sau 03 tháng (khi hết thời hạn 03 tháng không trả được nợ nên hai bên lại gia hạn thêm 03 tháng nữa là 06 tháng), nếu bên B không thanh toán lãi 8 triệu/tháng

và vốn gốc 200.000.000đồng thì bên A sẽ thanh lý hợp đồng và lập thủ tục pháp lý cho bên A quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà khẳng định, việc lập hợp đồng mua bán nhà đất đang tranh chấp với bà H là hình thức để đảm bảo khoản vay 200.000.000đồng. Số nợ này, bà chưa trả được đồng tiền gốc nào, còn lãi suất thì có trả được vài tháng, cụ thể bao nhiêu thì không nhớ.

Ngày 10/01/2011 bà thỏa thuận với ông K là bán nhà đất này cho ông K với giá 500.000.000đồng và ra Công chứng thỏa thuận về việc sẽ mua bán nhà đất. Thực chất, ông K đã giao cho bà nhiều lần tiền tổng cộng là 480.000.000 đồng và đồng ý bán nhà đất này cho ông K với giá 480.000.000 đồng.

Đối với ông K là thực hiện việc bán nhà chứ không có việc đổi nhà như ông K đã trình bày. Giấy đổi nhà không ghi ngày tháng năm do bà viết ông K đã nộp cho Tòa án là thỏa thuận từ ban đầu khi chưa làm việc về thanh toán tiền vay với bà H và trước thời điểm bà H sang tên giấy tờ nhà đất nhưng sau đó ông K đã thay đổi thỏa thuận này. Ông K bán nhà cho bà để thu hồi khoản tiền trước đó ông cho bà vay. Việc các lần ông K cho bà vay đều tính lãi suất và bà đã trả được nhiều lần, còn cụ thể thì bà không nhớ.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết nhà đất này cho cả bà H và ông K. Nếu không đủ để trả nợ thì khi ra tù bà sẽ có trách nhiệm trả tiếp cho họ. Bà không có yêu cầu độc lập cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Ông Nguyễn Văn G, bà Giang Thị A trình bày:* Ông, bà là vợ chồng. Bà A là chị ruột của ông Giang Đức TH. Ông bà là chủ đất thửa số 137 (mới là 114), tờ bản đồ số 38 (mới 160) giáp thửa đất đang tranh chấp. Ông, bà xác định đất hiện trạng sử dụng của hai nhà là đúng với hiện trạng thực tế sử dụng. Ông TH đã xây nhà hết đất. Tuy nhiên, giữa hai nhà có khoảng đất trống là đất của ông, bà nhưng trước đây để cho em TH sử dụng để làm mái che chìa ra và để hai nhà mở cửa sổ cho thoáng. Trường hợp ông TH đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác thì ông, bà không cho họ sử dụng nữa vì đây là đất của ông, bà.

Tại cấp sơ thẩm, ông Giang Đức TH vắng mặt không lý do nên không biết quan điểm của ông về vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:*

Buộc gia đình bị đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà cấp 4A1 số 43/45 Ô4 và diện tích đất 125m2 thuộc thửa 134 (mới 121), tờ bản đồ số 38 (mới 160), ấp Hải Điền III, thị trấn LH, huyện L (nay là Tổ 19, khu phố HT) cho gia đình bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đình C. Đất đứng tên đăng ký QSDĐ tại trang VI của Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 321897 ngày 19/01/2005 do UBND huyện L cấp cho ông Giang Đức TH đứng tên đăng ký.

Gia đình ông Bùi Văn K được quyền lưu cư trong căn nhà trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực. Hết thời hạn lưu cư, nếu gia đình ông K không tự nguyện giao trả tài sản nhà đất này thì gia đình bà H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự huyện L cưỡng chế để thi hành án.

Giành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị P đối với ông Giang Đức TH, bà Nguyễn Thị HA về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" hoặc "tranh chấp hợp đồng đổi nhà đất" theo văn bản thỏa thuận tại Công chứng Phước Hưng ngày 10/01/2011, nếu như có yêu cầu và còn thời hiệu khởi kiện.

Giành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho ông Giang Đức TH, bà Nguyễn Thị HA với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đình C về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "hợp đồng vay tài sản" ngày 16/7/2010 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/7/2010 tại Công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nếu như có yêu cầu và còn thời hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo, vẽ lược đồ, thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 06 tháng 02 năm 2018, ông Bùi Văn K có đơn kháng cáo nêu lý do:*

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Giang Đức TH cùng vợ là bà Nguyễn Thị HA (bên bán) và bà Nguyễn Thị H (bên mua) hợp đồng ký ngày 16/7/2010 tại Công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

Yêu cầu công nhận căn nhà 43/45 Ô4, diện tích đất 125m2, thửa 134 (mới 121), tờ bản đồ số 38 (mới 160), ấp Hải Điền 3, thị trấn LH, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 321897 ngày 19/01/2005 do UBND huyện L cấp cho ông Giang Đức TH đứng tên, là quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông K.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Phía bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM đã thụ lý và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*[1] Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn K làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

*[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp đòi lại tài sản".* Mà cụ thể là nguyên đơn đòi phía bị đơn trả lại căn nhà cấp 4A1 số 43/45 Ô4 và diện tích đất 125m$^2$ thuộc thửa 134 (mới 121), tờ bản đồ số 38 (mới 160), ấp Hải Điền III, thị trấn LH, huyện L (nay là Tổ 19, khu phố HT).

Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 26, 34, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật đất đai và các quy định hướng dẫn áp dụng đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ tranh chấp trên và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại điều 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

*[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:*

[3.1] Nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông TH, bà HA được thế chấp để vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng vào năm 2010, do không trả được nợ nên hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2012.

Ngoài ra ông TH, bà HA còn vay của ông K số tiền 480.000.000 đồng, nhưng ông K khai là đổi nhà, ông K đưa ông TH, bà HA số tiền 480.000.000 đồng rồi vào ở nhà đất này vào năm 2011.

Bà H cho rằng đã mua nhà của ông TH, bà HA nên đến đòi ông K là người đang quản lý sử dụng nhà đất trên, nhưng ông K không đồng ý trả nhà đất và đòi xét lại hợp đồng chuyển nhượng giữa ông TH, bà HA với bà H.

Tại tòa án cấp sơ thẩm, lúc đầu ông K phản tố đòi công nhận nhà đất trên là của ông và đòi hủy giấy chứng nhận đứng tên bà H, nhưng sau đó ông K rút lại đơn phản tố.

Do không thống nhất với các yêu cầu trên, nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[3.2] Xét;

Để giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà H rất cần thiết phải thu thập các tài liệu, chứng cứ và giải quyết các các mối quan hệ sau:

Hợp đồng lập ngày 16/7/2010 giữa ông TH, bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà HA với phía bà H, thực chất thì thì đây là hợp đồng chuyển nhượng hay vay mượn giữa các bên.

Hợp đồng lập ngày 17/7/2010 giữa ông TH, bà HA với bà H, phía ông TH, bà HA cho rằng là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, nhưng phía ông K là cho rằng là hợp đồng chuyển đổi nhà đất, thực chất thì đây là chuyển nhượng hay chuyển đổi giữa các bên.

Tính hợp pháp và tính có căn cứ của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số AB 321897 ngày ngày 17/4/2012 cấp cho bà H.

Những chứng cứ trên là căn cứ để làm rõ yêu cầu đòi lại nhà đất của bà H. Theo hồ sơ thể hiện thì việc vay mượn giữa ông TH, bà HA với bà H Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định và giải quyết đối với tiền gốc, tiền lãi trong hợp đồng vay, từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông TH, bà HA với bà H đã thanh lý xong hay chưa xong, điều này liên quan trực tiếp đến việc xác định quyền đòi nhà đất đã mua của bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các mối quan hệ tranh chấp nêu trên mà lại tách ra thành vụ án khác và công nhận quyền đòi nhà đất của bà H là chưa phù hợp với thực tế khách quan, chưa đúng quy định của pháp luật về vay mượn tiền và chuyển nhượng nhà đất theo quy định tại Điều 455, Điều 463 Bộ luật dân sự.

Đối với phần phản bác của phía ông K cho rằng có chuyển đổi nhà đất với ông TH, bà HA, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến các nhà đất đã chuyển đổi nêu trên, số tiền các bên đã chuyển giao để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên khi giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu của ông G, bà A đòi phía ông TH, bà HA trả lại phần diện tích mà trước đây tạm cho ông TH, bà HA mượn dùng làm mái che nay ông G, bà A đòi lại, đây là yêu cầu độc lập của ông G, bà A, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa ông G, bà A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng hồ sơ không thể hiện các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu độc lập của ông G, bà A, Tòa án sơ thẩm cũng không giải quyết yêu cầu của họ là chưa đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không có điều kiện để bổ sung, nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:* Sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

*[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**QUYẾT ĐỊNH:**

1/ Hủy án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại TP.HCM (1);
– TAND tỉnh BR-VT (1);
– Cục THADS tỉnh BR-VT (1);
– Các đương sự;
– Lưu: HS, VT, (NTMD).

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

**LÊ HOÀNG TẤN**