

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N01  
Độc LP – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 397/2018/DSPT  
Ngày: 20/4/2018  
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N01  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ A**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đức T

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Nguyễn Thị TX2H
2. Bà Đặng Huyền P

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Lê Đoàn Thực T1 – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố A.

***Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố A tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Duy D- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 20 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/DSPT ngày 17 tháng 01 năm 2018, về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2017/DS-ST ngày 13/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện CB, Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 565/2018/QĐPT ngày 07 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên toà dân sự phúc thẩm số 1519/2018/QĐPT ngày 19 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ánh N01, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1810/3 H1, Phường X06, Quận Z08, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Phương N01, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số 4, lô N H91, khu phố 3, phường AA, quận BB, Thành phố A.

*Bị đơn:*

1. Ông Đinh Đông TC, sinh năm 1956 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Hoàng M1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: D4/1 ấp 4, xã X1, huyện CB, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Bà Đinh Thị T07, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 87/1 N95, Phường X09, quận BB, Thành phố A.

2. Bà Trần Thị TX2N01, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: 75/60 DD, Phường X09, Quận 3, Thành phố A.

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

1. Ông Nguyễn Phước H3, sinh năm 1971 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị TX2(còn có tên gọi khác là Huỳnh Thị Kim TX2), sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B11/20 ấp 2, xã X1, huyện CB, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của ông H3, bà TX2: Ông Dương Hữu TX5, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 62/6 ấp 3, xã TXT, huyện MM, Thành phố A.

3. Ông Nguyễn Bảo LP, sinh năm 1976 (có mặt khi tuyên án);

Địa chỉ: B11/20 ấp 2, xã X1, huyện CB, Thành phố A.

4. Ông Đào Văn NĐ, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 1810/3 H1, Phường X06, Quận Z08, Thành phố A.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà Trần Thị Ánh N01, bị đơn – ông Đinh Đông TC, bà Trần Thị Hoàng M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn – bà Trần Thị Ánh N01 có đại diện theo uỷ quyền là ông Bùi Phương N01 trình bày như sau:*

Vào năm 2005 bà có mua bằng giấy tay của vợ chồng ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2 nhà – đất cụ thể như sau:

- Phần đất ngang (6,8m + 3,6m) x dài hết đất thổ cư. Tổng diện tích khoảng 252,1m<sup>2</sup> Thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X1, huyện CB, Thành phố A.

- Trên phần đất có một căn nhà tình thương số D4/1 ấp 4, xã X1, huyện CB, Thành phố A diện tích ngang 4,2m x dài 7m theo Quyết định tặng nhà tình thương số 0546/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện CB cấp ngày 16/8/2001.

Giá chuyển nhượng TX5 bộ phần nhà – đất nêu trên là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Bà đã giao đủ số tiền cho ông H3, bà TX2 đồng thời nhận nhà - đất và TX5 bộ bản chính giấy tờ liên quan đến phần nhà – đất trên gồm:

+ Bản sao Quyết định số 1546/QĐ-UB ngày 16/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện CB về việc tặng nhà tình thương cho ông Nguyễn Phước H3.

+ Bản chính đơn xin sử dụng đất xây dựng ngày 19/01/1999 của ông Nguyễn Phước H3.

+ Bản chính Đơn xin cấp đất thổ cư ngày 10/12/1998 của ông Nguyễn Phước H3.

Trong quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng, Giấy tay mua bán nhà đất đã bị thất lạc nên ông H3 và bà TX2 tái xác nhận việc mua bán cho bà theo “Đơn xin xác nhận chữ ký v/v tường trình chuyển nhượng nhà đất” được Ủy ban nhân dân xã X1 xác nhận ngày 04/7/2005. Từ lúc mua nhà và đất này bà là người trực tiếp ở, quản lý sử dụng. Đến đầu năm 2011 do gia cảnh khó khăn, cha bị bệnh phải về chăm sóc nên bà không ở tại địa chỉ trên nữa nhưng vẫn thường xuyên đến dọn dẹp kiểm tra chăm sóc nhà cửa. Vào ngày 25/4/2011 khi bà về nhà để dọn dẹp thì có ông Nguyễn Bảo LP tự ý xông vào nhà và chiếm nhà – đất của bà. Sau này khi hòa giải ở xã bà mới biết ông LP cũng là người mua nhà – đất nêu trên của ông H3 trước bà còn bà M1 và ông TC là người mua lại nhà đất nêu trên từ ông LP.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M1 và ông TC phải giao trả lại cho bà nhà – đất có tổng diện tích khoảng 252,1m<sup>2</sup> Thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại số D4/1, ấp 4, xã X1, huyện CB mà bà đã mua của vợ chồng ông H3, bà TX2, hủy hợp đồng mua bán nhà – đất diện tích 252,1m<sup>2</sup> Thuộc thửa 19 tờ bản đồ số 44 tại xã X1, huyện CB giữa ông LP với ông TC và bà M1, công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất tổng diện tích khoảng 252,1 m<sup>2</sup> Thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại số D4/1 ấp 4, xã X1, huyện CB giữa bà và với vợ chồng ông H3, bà TX2.

*Bị đơn - ông Đinh Đông TC và bà Trần Thị Hoàng M1 có bà Đinh Thị T07 và bà Trần Thị TX2N01 là người đại diện trình bày:*

Ngày 04/5/2010 vợ chồng ông TC và bà M1 có mua nhà – đất tại địa chỉ D4/1 ấp 4, xã X1, huyện CB của ông Nguyễn Bảo LP với giá 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) có sự chứng kiến của trưởng ấp. Ông TC và bà M1 đã trả đủ tiền cho ông LP. Sau khi mua nhà ông TC và bà M1 có sửa chữa, dọn dẹp lại nhà cửa. Sau khi ông TC và bà M1 ở được một năm thì bà N01 mới tranh chấp phần nhà – đất nói trên.

Qua tìm hiểu thì ông TC, bà M1 được biết ông LP mua căn nhà trên của ông H3 vào ngày 13/2/2003 ông LP đã trả cho ông H3 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), sau đó trả thêm bốn lần nữa tổng cộng là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Ông LP có giao bản sao giấy tờ mua bán nhà – đất đã ký trước đó để nhờ bà TX2(vợ ông H3) ký thêm vào. Nhưng sau đó ngày 04/7/2005 ông H3 tiếp tục bán lại cho bà N01 để lấy 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Nay bà N01 khởi kiện yêu cầu ông TC và bà M1 trả lại nhà – đất nêu trên cho bà thì vợ chồng ông TC, bà M1 không đồng ý. Vợ chồng ông TC, bà M1 yêu cầu Tòa án buộc ông LP có trách nhiệm làm các thủ tục hành chính để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng ông bà vì vợ chồng ông bà mua nhà – đất của ông LP từ ngày 04/5/2010 và đã trả đủ tiền cho ông LP cũng như đã sử dụng từ ngày 04/5/2010 cho đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2 có ông Dương Hữu TX5 đại diện trình bày:*

Nguyên trước đây vào năm 2003 vợ chồng ông H3, bà TX2 có bán bằng giấy tay cho ông LP một phần đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X1. Giá chuyển nhượng một mét ngang là 22 (hai mươi hai) chỉ vàng SJC/một mét ngang đo cụ thể bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Ông LP đưa trước cho ông H3, bà TX 250.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận là ông LP sẽ phải trả hết tiền vào ngày 28/4/2003. Nhưng đến hẹn ông LP không trả đủ tiền mua bán cho vợ chồng ông H3 và bà TX2. Việc mua bán kể như hủy bỏ vì ông LP đã vi phạm hợp đồng.

Đến năm 2005 vợ chồng ông H3 và bà TX2 bán toàn bộ nhà – đất trên cho bà N01 diện tích 252,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X1, huyện CB, Thành phố A với giá là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền giao nhà – đất và toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho bà N01. Sau đó do giấy tờ bị thất lạc nên ông H3, bà TX2 đã có xác nhận chữ ký về việc tường trình chuyển nhượng nhà – đất được Ủy ban nhân dân xã X1 xác nhận ngày 04/7/2005.

Ngày 25/4/2011 lợi dụng lúc bà N01 đi vắng không có nhà ông LP tự ý đến chiếm nhà và bán nhà này cho ông TC và bà M1. Nay bà N01 khởi kiện bà M1 và ông TC yêu cầu giao trả lại nhà – đất tại địa chỉ D4/1, ấp 4 xã X1, huyện CB. Ông bà đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 13/02/2003 nhà – đất diện tích 252,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 tờ bản đồ số 44 tại xã X1, huyện CB giữa vợ chồng bà và ông

LP. Riêng việc mua bán giữa ông H3 và bà TX2 với bà N01 thì ông bà không tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo LP trình bày:*

Năm 2003 ông có sang nhượng lại phần nhà – đất tọa lạc tại D4/1, ấp 4, xã X1, huyện CB của ông H3 và bà TX2 với thỏa thuận là 22 (hai mươi hai) chỉ vàng một mét ngang dài 60m. Ông có đưa trước cho ông H3 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và sau đó đưa thêm 04 lần tổng cộng 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Như vậy trước sau ông đã trả cho ông H3 là 64.000.000 đồng (sáu mươi bốn triệu đồng). Sau khi mua bán ông có nhờ ông Võ Văn Đặng kẻ bên làm cỏ và trông nhà giùm. Đến năm 2010 ông bán lại phần đất trên cho vợ chồng ông TC và bà M1 với giá 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Khi bà M1 cùng ông TC đến ở thì mới phát sinh tranh chấp. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận giấy tay mua bán giữa ông và vợ chồng ông H3, bà TX2 để ông giao đất cho vợ chồng ông TC và bà M1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn ND trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày và những yêu cầu của vợ ông là bà N01 và không có ý kiến gì khác. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2017/DS-ST ngày 13/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện CB đã tuyên như sau:*

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 169, Điều 170, Điều 189, Điều 258; Điều 358; Điều 425; Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 698, Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 3, Điều 30 Luật Đất đai 1993; Điều 105, Điều 106, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

*\* Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Anh N01 và vợ chồng ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ánh N01 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất diện tích khoảng 252,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại số D4/1, ấp 4, xã X1, huyện CB (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đồ đạc bản đồ LP ngày 22/10/2013 có diện tích 320,9m<sup>2</sup> thuộc phần thửa số 18,19; tờ bản đồ số 44 bộ địa chính xã X1, huyện CB, Thành phố A) giữa bà N01 với vợ chồng ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ánh N01 về việc buộc Trần Thị Hoàng M1 và ông Đinh Đồng TC phải giao trả lại cho bà nhà – đất có diện tích khoảng 252,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại số D4/1, ấp 4, xã X1, huyện CB (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đồ đạc bản đồ LP ngày 22/10/2013 có diện tích 320,9m<sup>2</sup> thuộc phần thửa số 18,19; tờ bản đồ số 44 bộ địa chính xã X1, huyện CB, Thành phố A) mà bà đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ánh N01 về việc hủy hợp đồng mua bán nhà – đất diện tích 252,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 tờ bản đồ số 44 tại xã X1, huyện CB giữa ông Nguyễn Bảo LP với ông Đinh Đồng TC và bà Trần Thị Hoàng M1.

2. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh N01 và vợ chồng ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2 đối với Nhà – đất diện tích khoảng 252,1m<sup>2</sup> Thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại số D4/1, ấp 4, xã X1, huyện CB (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đồ đạc bản đồ LP ngày 22/10/2013 có diện tích 320,9m<sup>2</sup> thuộc phần thửa số 18,19; tờ bản đồ số 44 bộ địa chính xã X1, huyện CB, Thành phố A) là hợp đồng vô hiệu.

Hủy bỏ “Đơn xin xác nhận chữ ký V/v tường trình chuyển nhượng nhà đất” giữa bà Trần Thị Ánh N01 và vợ chồng ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2.

Buộc ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Ánh N01 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà N01 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án là ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Bà Trần Thị Ánh N01 có trách nhiệm trả lại bản chính Quyết định số 1546/QĐ-UB ngày 16/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện CB về việc Tặng nhà tình thương cho ông Nguyễn Phước H3, bản chính Đơn xin cấp đất thổ cư ngày 10/12/1998, bản chính Đơn xin sử dụng đất xây dựng ngày 19/01/1999 cho ông Nguyễn Phước H3.

*\* Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2 và ông Nguyễn Bảo LP:*

1. Chấp nhận yêu cầu độc LP của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2 (có ông Dương Hữu TX5 đại diện) về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 13/02/2003 phần nhà – đất diện tích 252,1m<sup>2</sup> Thuộc thửa 19 tờ bản đồ số 44 tại xã X1, huyện CB giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Bảo LP (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đồ đạc bản đồ LP ngày 22/10/2013 có diện tích 320,9m<sup>2</sup> Thuộc phần thửa số 18,19; tờ bản đồ số 44 bộ địa chính xã X1, huyện CB, Thành phố A).

2. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2 và ông Nguyễn Bảo LP đối với nhà đất diện tích 252,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại số D4/1, ấp 4, xã X1, huyện CB (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đồ đạc bản đồ LP ngày 22/10/2013 có diện tích 320,9m<sup>2</sup> Thuộc phần thửa số 18,19; tờ bản đồ số 44 bộ địa chính xã X1, huyện CB, Thành phố A) là hợp đồng vô hiệu.

Hủy bỏ “Giấy mua bán sang nhượng đất” LP ngày 13/02/2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Kim TX2 và ông Nguyễn Bảo LP.

Buộc ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bảo LP số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông LP có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án là ông Nguyễn Phước H3 và bà

Huỳnh Thị Kim TX2 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Buộc ông Nguyễn Bảo LP cùng ông Đinh Đồng TC và bà Trần Thị Hoàng M1 có TCh nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Phước H3 và bà Huỳnh Thị Kim TX2 nhà – đất tại số D4/1, Ấp 4, xã X1, huyện CB tọa lạc trên phần đất diện tích 320,9m<sup>2</sup> thuộc phần thửa số 18,19; tờ bản đồ số 44 bộ địa chính xã X1, huyện CB, Thành phố A mà ông TC và bà M1 đang quản lý sử dụng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật (vị trí nhà – đất thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 22/10/2013).

*\* Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bảo LP và vợ chồng ông Đinh Đồng TC, bà Trần Thị Hoàng M1:*

Do ông LP và vợ chồng ông TC, bà M1 không tranh chấp gì nhau về số tiền chuyển nhượng nên ông LP cũng như vợ chồng ông TC, bà M1 được quyền khởi kiện đối với nhau để đòi tiền chuyển nhượng và đòi bồi thường (nếu có) ở vụ kiện dân sự khác khi ông LP hoặc vợ chồng ông TC, bà M1 có yêu cầu và thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/12/2017, nguyên đơn – bà Trần Thị Ánh N01 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 25/12//2017, bị đơn – ông Đinh Đồng TC, bà Trần Thị Hoàng M1 có đơn kháng cáo TX5 bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12//2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị TX2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Trần Thị Ánh N01 có đại diện theo uỷ quyền là ông Bùi Phương N01 trình bày: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/10/2013 giữa bà N01 và vợ chồng ông H3, bà TX2 đã hoàn tất từ năm 2005 và cả hai bên đều không có tranh chấp, vẫn muốn tiếp tục hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản



án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/10/2013 giữa bà N01 và vợ chồng ông H3, bà TX2 và buộc ông TC, bà M1 cùng những người ở trong căn nhà này phải trả lại nhà, đất cho bà N01. Tuy nhiên, sau khi phần tranh luận kết thúc, ông N01 rút yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn – ông Đinh Đông TC, bà Trần Thị Hoàng M1 có đại diện theo uỷ quyền là bà Đinh Thị T07 và Trần Thị TX2 N01 cùng trình bày: Năm 2011, vợ chồng ông TC, bà M1 mua căn nhà của ông LP với giá 250.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và nhận nhà với sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Khi ông LP giao nhà cho vợ chồng ông TC, bà M1, căn nhà chỉ có bốn vách, không có nền, không có mái, không điện, không nước, trong vườn cỏ mọc hoang, không có cây ăn trái. Ông TC, bà M1 đã xây dựng, sửa chữa căn nhà lại hoàn TX5 để có hiện trạng như hiện nay. Bà T07, bà N01 đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét để bảo vệ quyền và lợi ích của ông TC, bà M1. Trong trường hợp Toà án buộc vợ chồng ông TC, bà M1 giao trả nhà cho ông H3 thì yêu cầu xem xét phần công sức sửa chữa đối với căn nhà của vợ chồng ông TC, bà M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phước H3, bà Huỳnh Thị Kim TX2 có đại diện theo uỷ quyền là ông Dương Hữu TX5 trình bày: Ông H3, bà TX2 không đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho ông LP, do ông LP đã vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi phần tranh luận kết thúc, ông TX5 rút yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đào Văn ND trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của bà N01.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo: Việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà TX2 và ông LP ngày 22/10/2013 nhưng chưa xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông TC, bà M1 phải giao nhà cho bà N01, lại không xem xét đến công sức xây dựng, sửa chữa của vợ chồng ông TC, bà M1 là có thiếu sót. Vì vậy, đề vụ án được xem xét, giải quyết một

cách triệt để, TX5 diện, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

#### **1. Về tố tụng:**

1.1. Đơn kháng cáo của các ông, bà Trần Thị Ánh N01, Đinh Đông TC, Trần Thị Hoàng M1 và Nguyễn Phước H3 làm trong hạn luật định; các ông, bà N01, TC, M1, H3 đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Bảo LP vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

#### **2. Về nội dung:**

Qua yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót sau:

##### **2.1. Về xác định quan hệ tranh chấp**

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2013 và các lời trình bày của bà N01 trong quá trình giải quyết vụ án thì bà N01 yêu cầu vợ chồng ông TC, bà M1 trả lại TX5 bộ nhà, đất mà bà N01 đã mua của ông H3, hiện đang do vợ chồng ông TC, bà M1 chiếm giữ. Ngoài ra, bà N01 còn yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa bà N01 và ông H3, bà TX2; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông LP và vợ chồng ông TC, bà M1. Đồng thời phía ông H3 có yêu cầu ông LP yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông H3, bà TX2 và ông LP; phía ông TC, bà M1 cho rằng căn nhà ông, bà mua của ông LP, đã giao đủ tiền nên không đồng ý với yêu cầu của bà N01. Do đó, có cơ sở xác định các đương sự tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sở hữu nhà là chưa đầy đủ.

2.2. Về xác minh những người đang trực tiếp cư trú trong căn nhà tranh chấp, để từ đó đưa những người này tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có Công văn số 47/TAHBC đề ngày 21/01/2014 (BL 233) đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X1 cung cấp chứng cứ với nội dung: “Căn nhà này hiện do ai đang trực tiếp quản lý, sử dụng?”. Ngày 18/3/2014, Ủy ban nhân dân xã X1 có Công văn số 234/UBND trả lời với nội dung: “Hiện ông Đinh Đông TC trực tiếp sử dụng căn nhà D4/1 ấp 4 xã X1, huyện CB, Thành phố A” (BL 235). Tương tự nội dung xác minh nêu trên, ngày 04/12/2015 Ủy ban nhân dân huyện CB có Công văn số 2503/UBND trả lời với nội dung: “Hiện nay, căn nhà trên do ông Đinh Đông TC đang quản lý sử dụng” (BL 273).

Tuy nhiên, nội dung xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như nội dung trả lời của các cơ quan chức năng chưa xác minh cụ thể nội dung ngoài ông TC ra còn có những ai đang trực tiếp cư trú trong căn nhà hay không hay chỉ có vợ chồng ông TC, bà M1. Trong trường hợp còn có những người khác cư trú thì cần đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### 2.3. Về xác minh quá trình quản lý, sử dụng căn nhà tranh chấp

Trong quá trình giải quyết vụ án ông LP trình bày ông mua căn nhà của ông H3 từ năm 2003. Do ông LP không trực tiếp quản lý được nên nhờ hàng xóm kế bên là ông Võ Văn Đặng làm cỏ và trông nhà dùm, đến năm 2011 bán căn nhà lại cho ông TC, bà M1. Tuy nhiên, phía bà N01 và ông H3 lại khai ông H3 bán nhà cho bà N01 từ năm 2005, bà N01 nhận nhà và ở đến năm 2010 thì về quê, căn nhà đóng cửa không ai ở. Năm 2011, bà N01 quay lại thì thấy ông TC, bà M1 đã tự ý vào ở trong căn nhà.

Xét thấy, lời trình bày của các đương sự là có mâu thuẫn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại địa phương và những hộ cư trú lân cận, chưa cho tiến hành đối chất để xác định ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 2003 đến khi xảy ra tranh chấp là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

2.4. Về thu thập chứng cứ, xác minh về việc xây dựng, sửa chữa căn nhà cũng như nguồn gốc của tài sản trên đất

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông TC, bà M1 trình bày: Năm 2011, khi ông LP giao nhà là căn nhà chỉ có bốn vách, không có nền, không có mái, không điện, không nước, trong vườn cỏ mọc dại, không có cây ăn trái; ông TC, bà M1 phải sửa chữa, tôn tạo toàn bộ căn nhà mới có hiện trạng

nghư ngày hôm nay; ông, bà còn trồng cây ăn trái, hoa màu trong vườn. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2013 (BL 224) thể hiện trên đất ngoài căn nhà còn có các tài sản là: 01 nền móng gạch để phân biệt ranh giới và các loại cây trồng trên đất. Ông TC, bà M1 yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của ông, bà khi tuyên buộc trả nhà cho người khác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ ông TC, bà M1 có sửa chữa căn nhà hay không; giá trị xây dựng, sửa chữa là bao nhiêu; công trình xây dựng, các cây trồng trên đất này là của ai mà tuyên buộc ông TC, bà M1 phải giao lại toàn bộ nhà, đất cho ông H3 là chưa có cơ sở, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông TC, bà M1.

Xét thấy, những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để và đảm bảo hai cấp xét xử cần hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các đương sự, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu tại phiên tòa, hủy bản án sơ thẩm số 117/2017/DS-ST ngày 13/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện CB, Thành phố A.

### 3. Về án phí:

Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Ánh N01, ông Đinh Đông TC, bà Trần Thị Hoàng M1 và ông Nguyễn Phước H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

*Tuyên xử:*

1. Hủy bản án sơ thẩm số 117/2017/DS-ST ngày 13/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện CB, Thành phố A.

Giao hồ sơ cho huyện CB, Thành phố A xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Ánh N01 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà N01 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/003113 ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, Thành phố A.

Ông Đinh Đông TC, bà Trần Thị Hoàng M1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông TC, bà M1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0031113 ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, Thành phố A.

Ông Nguyễn Phước H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông H3 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2017/003114 ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, Thành phố A.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.A
- VKSND Cấp cao tại Tp.A
- VKSND Tp.A;
- TAND huyện CB;
- Chi cục THADS huyện CB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Vũ Đức T**