

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 26/2019/DS-PT

Ngày 26-02-2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản, bồi thường thiệt hại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Khưu Đễ Dành

*Các Thẩm phán:*

Ông Lưu Hữu Giàu

Ông Trần Hoàng Vũ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Ngọc Bình- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2018/TLPT-DS ngày 02/11/2018 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản, bồi thường thiệt hại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2019/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20/2019/QĐHPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Thái Văn Q, sinh năm 1983(có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh 1965(có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền ngày 22-01-2019)

Cùng địa chỉ: Đường L, khóm N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Trịnh Anh T, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nơi ở hiện nay: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

- Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1934(vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Xã M, huyện C, tỉnh An Giang

(Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2015).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967(vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975(có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957(vắng mặt)

Địa chỉ: Xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961(có mặt)

Địa chỉ: Khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1965 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- UBND thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Trụ sở: Đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2015, ngày 15/10/2015, ngày 17/8/2017, bản tự khai và các biên bản của hoạt động tố tụng, nguyên đơn anh Thái văn Q trình bày:* Vào ngày 11/10/2013, anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang của ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Đối với đất thì ông Dũng, bà Thư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn nhà thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nên hai bên thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia vào ngày 11/10/2013. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Dũng, bà Thư có thỏa thuận ký với anh hợp đồng thuê lại chính căn nhà đã chuyển nhượng cho anh để ông bà ở 03 tháng nhằm xây nhà mới, giá thuê nhà là 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 11/10/2013 đến ngày 11/01/2014. Đến ngày 14/11/2013, anh được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04487.

Kể từ khi ký hợp đồng thuê lại nhà thì ông Dũng, bà Thư chỉ đóng được 01 tháng tiền thuê nhà cho anh là 3.000.000 đồng. Ngày 11/01/2014, anh đến yêu cầu ông Dũng, bà Thư giao trả nhà, đất nói trên lại thì ông Dũng, bà Thư né tránh, giao nhà cho mẹ của ông Dũng là bà Nguyễn Thị A ở. Anh yêu cầu tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T cùng bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm liên đới phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để giao trả tài sản là nhà, đất cho anh.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2013 giữa anh với ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T; do ông Dũng, bà Thư vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả tiền thuê nhà cho anh.

- Buộc bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho anh số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ kiện.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T, đã được Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định, nhưng vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, câu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Nguyễn Thị A, do ông Đỗ Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn Cát, sinh năm 1930 (chết năm 2007) có mua phần đất thổ cư diện tích ngang 06m, dài 08m của ông Nguyễn Hữu Điệp, sinh và bà Nguyễn Thị H4; ngụ tại xã Mỹ Thới, thị xã Long Xuyên (nay là phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên) để cất nhà ở. Việc mua bán đất có làm tờ sang đất nhà ở ghi bằng giấy viết tay ngày 22/5/1995; nhưng ông Cát, bà Anh chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, ông Cát chết không để di chúc, thời gian này do cuộc sống khó khăn nên bà Anh cũng chưa kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, bà Anh sống chung nhà với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T, nhưng bà không tặng cho nhà đất cho ông Dũng, bà Thư.

Đến tháng 02/2014, có người đến đòi lấy nhà, yêu cầu bà Anh dọn ra ngoài ở, lúc này gia đình mới phát hiện phần đất của bà mua đã được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai bà là Nguyễn Văn D và vợ là Trịnh Anh T vào ngày 17/12/2012. Đồng thời, vợ chồng Dũng đã dùng miếng đất và căn nhà đem thế chấp vay tiền nặng lãi của anh Thái văn Q với giá 50 triệu đồng lấy tiền tiêu xài, rồi ký hợp đồng thuê lại căn nhà cho bà ở nên bà không phát hiện ra sự việc.

Ngày 02/01/2013 vợ chồng ông Dũng, bà Thư đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho anh Quý, đến ngày 14/11/2013 anh Quý được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do, vợ chồng Dũng, Thư không chịu trả tiền thuê nhà nên anh Quý đã đến đòi đuổi bà Anh ra khỏi nhà để lấy lại nhà bán cho người khác.

Bà không đồng ý trả lại nhà và đất tọa lạc tại khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho anh Quý. Vì nhà, đất này là tài sản chung của bà và các con là những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Cát; đồng thời yêu cầu:

- Ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T phải trả lại tài sản chung của bà Anh và các con ông Cát gồm: Liễu, Hoa, Hương, Hồng, Hồ, Lệ, Nga, Hải.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho anh Thái văn Q.

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

- Bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H1, trình bày: Các ông, bà là anh, chị của ông Nguyễn Văn D và con ruột của ông Nguyễn Văn Cát, sinh năm 1930 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1934. Nguyên vào ngày 22/5/1995, ông Cát, bà Anh có mua phần đất thổ cư diện tích ngang 6m, dài 8m của ông Nguyễn Văn Điệp và bà Nguyễn Thị H4 và cất nhà ở như bà Anh trình bày (là căn nhà và đất hiện nay đang tranh chấp). Các ông, bà sinh sống và lớn lên tại căn nhà này, nhưng do hoàn cảnh kinh tế nên các ông, bà phải đi làm ăn xa đến khoảng vài tháng hoặc dịp nghỉ lễ, tết mới tập trung về nhà thăm mẹ là bà Anh.

Năm 2007, ông Cát chết không để di chúc, trong nhà chỉ còn có bà Anh và các anh em có thống nhất giao nhà cửa cho em trai là Nguyễn Văn D quản lý, trông coi, còn các anh chị em còn lại có nghĩa vụ hàng tháng gửi tiền về nuôi mẹ; vào thời điểm này thì bà Anh vẫn chưa kê khai để được cấp giấy tờ về nhà đất. Đến tháng 02/2014, các ông, bà nhận được điện thoại của những người láng giềng phải về nhà gấp để giải quyết chuyện nhà cửa, vì mẹ của các ông, bà là bà Anh sắp bị người ta siết nhà và đuổi ra đường, lúc này gia đình mới phát hiện phần đất của cha mẹ các ông, bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Nguyễn Văn D và vợ là Trịnh Anh T vào ngày 17/12/2012. Đồng thời, vợ chồng Dũng đã dùng miếng đất và căn nhà đem thế chấp vay tiền nặng lãi của anh Thái văn Q.

Vào ngày 02/01/2013, vợ chồng ông Dũng, bà Thư đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho anh Quý với giá 50 triệu đồng lấy tiền tiêu xài rồi ký hợp đồng thuê lại căn nhà cho bà Anh ở để tránh sự nghi ngờ của các anh em. Ngày 14/11/2013, anh Quý được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do, vợ chồng Dũng, Thư không chịu trả tiền thuê nhà nên anh Quý đã đến đòi đuổi mẹ của các ông, bà ra khỏi nhà để lấy lại nhà bán cho người khác. Các ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Quý và thống nhất theo yêu cầu độc lập của bà Anh.

- Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị O trình bày: Thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Đỗ Văn Đ đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Quý. Đối với việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông, bà với ông Dũng, bà Thư về việc vách tường nhà từ trước ra sau, ông Dũng, bà Thư đã phạm qua đất của vợ chồng ông bà (ngang 0,2m, dài 8m)

với diện tích là 1,6m<sup>2</sup> (theo bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 06/7/2016 là 2,1m<sup>2</sup>). Việc thỏa thuận này do là anh trong nhà nên cho để sử dụng chung; nếu ông Dũng, bà Thư chuyển nhượng thì không đồng ý.

- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên vắng mặt nhưng có văn bản số 5117/UBND-NC ngày 29/11/2017 thể hiện ý kiến đối với vụ án như sau: Ông Nguyễn Văn D và Trịnh Anh T được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03986 ngày 17/12/2012 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, diện tích 33,9 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên.

Ngày 11/10/2013, ông Dũng và bà Thư lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Thái văn Q và được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia công chứng cùng ngày, anh Quý lập thủ tục chuyển quyền sang tên theo quy định. Ngày 14/11/2013, anh Thái văn Q được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04487 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, diện tích 33,9 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên.

Qua kiểm tra hồ sơ thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04487 ngày 14/11/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Thái văn Q là đảm bảo về trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 64 Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1: Vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Thái văn Q yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T, bà Nguyễn Thị A cùng chịu trách nhiệm liên đới di dời trả lại nhà và đất tọa lạc tại khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang và buộc bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Quý số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ kiện. Ông Thái văn Q có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A do ông Đỗ Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền yêu cầu

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2013 được Văn phòng công chứng Hoàng Gia công chứng ngày 11/10/2013 tại số công chứng 46, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp

đồng thuê nhà ngày 11/10/2013 giữa anh Thái văn Q với ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T là vô hiệu.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03986 ngày 17/12/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Dũng, bà Thư và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 143039, số vào sổ CH04487 ngày 14/11/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho anh Thái văn Q.

3. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H1 quyền quản lý, sử dụng đôi với diện tích đất 33,9m<sup>2</sup> được giới hạn tại các điểm 1, 26, 25, 32; gắn liền với căn nhà diện tích 67,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 56/10, khóm Đông Thạnh, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang giới hạn tại các điểm 1, 32, 2, 35, 25, 26 theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 07/6/2016.

Bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm đến cơ quan chuyên môn để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 28-8-2018, nguyên đơn anh Thái văn Q làm đơn kháng cáo; nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Thái văn Q và bà Trần Thị H là người đại diện theo ủy quyền cho anh Quý giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông Đỗ Văn Đ đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 thống nhất theo yêu cầu của ông Đo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm (24-07-2018), ngày 28-8-2018 nguyên đơn anh Thái văn Q làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Quý, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

- Tại đơn khởi kiện ngày 26/6/2015, nguyên đơn ông Thái văn Q khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T và đơn khởi kiện ngày 15/10/2015, nguyên đơn ông Thái văn Q khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A (BL 01, 02). Nội dung yêu cầu: Anh Quý yêu cầu bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T có trách nhiệm liên đới phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để giao trả tài sản là nhà, đất tại địa chỉ 56/10, khóm Đông Thạnh, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cho anh. Cấp sơ thẩm không thông báo cho anh Quý sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, nhằm xác định rõ anh Quý khởi kiện ai, để xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự; nhưng lại xác định bà Anh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa đúng với đơn khởi kiện ngày 26/6/2015 và nội dung yêu cầu khởi kiện của anh Quý.

- Tại đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A (BL 07, 08): Bà Anh yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T phải trả lại tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ 56/10, khóm Đông Thạnh, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cho bà và các con ông Cát gồm: Liễu, Hoa, Hương, Hồng, Hồ, Lê, Nga, Hải. Cấp sơ thẩm nhận định: “việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng, bà Thư và ông Dũng, bà Thư chuyển nhượng lại cho anh Quý và anh Quý được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Anh không đồng ý nên yêu cầu Tòa án hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CH03986 ngày 17/12/2012 tên Nguyễn Văn D, Trịnh Anh T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04487 ngày 14/11/2013 tên Thái văn Q *đây là tranh chấp về quyền sở hữu và tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Như vậy, lẽ ra phải xác định yêu cầu độc lập của bà Anh là “tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất”, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng với yêu cầu của bà Anh.

- Theo đơn kháng cáo ngày 28-8-2018 và tại phiên tòa phúc thẩm, anh Quý trình bày: Ngày 04/7/2018, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên quyết định hoãn phiên tòa, nhưng không thông báo cho anh thời gian mở lại phiên tòa mà ngày 24/7/2018 xét xử vắng mặt anh. Hội đồng xét xử thấy, tại bút lục số 768a anh Quý có ký nhận biên bản giao giấy triệu tập do Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giao, nhưng nội dung biên bản không ghi cụ thể thời gian triệu tập đến Tòa án, triệu tập để làm gì. Điều này cho thấy, cấp sơ thẩm chưa thông báo thời gian mở lại phiên tòa cho anh Quý, lại căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Quý, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Quý.

Xét thấy, những vi phạm về thủ tục tố tụng nêu trên là nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Theo Quyết định số 332/2015/QĐ-TA ngày 10-11-2015 về việc phân công Thẩm phán xét xử vụ án dân sự (BL113), bà Trịnh Ngọc Thúy là Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án; ngoài ra, không có quyết định nào khác phân công lại, hay thay đổi Thẩm phán giải quyết vụ án, nhưng tại Thông báo về việc thông báo thụ lý vụ án (bổ sung) số 291/2017/TB-TLVA ngày 24-8-2017 (BL 493, 493a) do Thẩm phán Phạm Minh Châu ký ban hành. Và Theo giấy ủy quyền ngày 25/8/2015, nội dung bà Anh ủy quyền cho ông Đeo có mặt tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên “đúng 13 giờ 30” ngày 27-8-2015 (BL 123) nhưng lại xác định và chấp nhận ông Đeo là người đại diện cho bà Anh trong suốt quá trình tố tụng là không đúng với nội dung ủy quyền. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Quý, bị đơn ông Dũng, bà Thư vắng mặt; nhưng cấp sơ thẩm không nhận định thay đổi tư cách đương sự, giữa bà Anh với anh Quý và ông Dũng, bà Thư để giải quyết yêu cầu của đương sự.

Xét thấy, đây là những vi phạm về thủ tục tố tụng cần rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung vụ án:

- Cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc diện tích quyền sử dụng đất 33,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Văn Cát và bà Nguyễn Thị A mua (nhận chuyển nhượng) của ông Nguyễn Hữu Điệp, và bà Nguyễn Thị H4 và đã cất nhà ở; điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị H4 (Bút lục số 254, 364). Năm 2007, ông Cát chết đã phát sinh quyền thừa kế về tài sản của những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Cát; do đó, năm 2012 ông Dũng, bà Thư kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cha mẹ cho từ năm 1990 và có quá trình sinh sống trước năm 1975 là không có căn cứ. Chấp nhận yêu cầu của bà Anh hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03986 ngày 17/12/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Dũng, bà Thư và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 143039, số vào sổ CH04487 ngày 14/11/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho anh Thái văn Q. Nhưng không xem xét yêu cầu của bà Anh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để buộc ông Dũng, bà Thư hay anh Quý phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất diện tích nói trên cho bà Anh và những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Cát mà chỉ tạm giao quyền quản lý, sử dụng là chưa giải quyết dứt điểm yêu cầu của bà Anh và những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Cát.

- Bà Anh yêu cầu: Ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T phải trả lại tài sản chung của bà Anh và các con ông Cát gồm: Liễu, Hoa, Hương, Hồng, Hồ, Lê, Nga, Hải; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho anh Thái văn Q. Cấp sơ thẩm nhận định việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T và anh Thái văn Q là trái quy định của Luật đất đai và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dũng, bà Thư và anh Quý là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2013 được Văn phòng công chứng Hoàng Gia công chứng ngày 11/10/2013 tại số công chứng 46, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê nhà ngày 11/10/2013 giữa anh Thái văn Q với ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T vô hiệu là vượt quá yêu cầu của bà Anh.

- Hơn nữa, tuy ông Dũng, bà Thư và anh Thái văn Q vắng mặt tại phiên tòa, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2013 được Văn phòng công chứng Hoàng Gia công chứng ngày 11/10/2013 tại số công chứng 46, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê nhà ngày 11/10/2013 giữa anh Thái văn Q với ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T là vô hiệu; nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Quý.

[4] Xét, yêu cầu độc lập của bà Anh thấy: Có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T và anh Thái văn Q trái quy định của Luật Đất đai, cần phải xem xét hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dũng, bà Thư và anh Quý.

Hội đồng xét xử thấy, căn cứ vào khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giữ lại hồ sơ và giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.

[5] Yêu cầu kháng cáo của anh Thái văn Q được chấp nhận, do đó anh Quý không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Thái văn Q.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.
3. Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giữ lại hồ sơ và giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.
4. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Thái văn Q không phải án phí dân sự phúc thẩm, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2016/0010562 ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Khru Để Dành**