TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **212**/2025/DS-PT
Ngày: 30-7-2025
V/v tranh chấp: "*Đòi tài sản*"

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: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Nguyễn Phước Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Trần Huyền Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, về việc tranh chấp: "*Đòi tài sản*".

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Anh V, sinh năm 1974

Nơi cư trú: Số B (22) đường C, phường R, tỉnh An Giang (trước là phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang)

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Anh V1 – Văn phòng luật sư Phạm Anh V1. Địa chỉ văn phòng: Số C T, khu phố D, phường R, tỉnh An Giang (trước là phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang) thuộc Đoàn luật sư tỉnh K theo xác nhận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự số 07/XN-TGĐ-CTN ngày 21/5/2025

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1991

Nơi cư trú: Số C, tổ B, ấp K, xã M (trước là xã K, huyện C), tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: Đường số E, khóm H, phường C (trước là phường C, thành phố C), tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Tuyết L, sinh năm 1974. Nơi cư trú: Số B (22) đường C, phường R, tỉnh An Giang (trước là phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang)

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Anh V1, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang (trước là phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang). Địa chỉ hiện nay: Số C T, khu phố D, phường R, tỉnh An Giang (trước là phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang) theo Giấy ủy quyền được Phòng C1 tỉnh Kiên Giang, công chứng số: 4439, quyển số 9/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2023

4. Người kháng cáo và kháng nghị: Bị đơn bà Trần Thị Mỹ D; Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 03/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13-An Giang.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn ông Mai Anh V có ý kiến trình bày thể hiện nội dung:*

Ông làm nghề kinh doanh nên có quen ông T, ông T giới thiệu ông nhận chuyển nhượng nhà đất tại đường số E, khu dân cư K, phường C, thành phố C do ông H đứng tên. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông có đến xem nơi để làm bãi đậu xe, nơi xử lý nước thải với mục đích để mở điểm phân phối hải sản từ Kiên Giang đến C. Được biết thì ông H đứng tên giùm cha mẹ ruột là ông C, bà T1. Sau khi thỏa thuận thì các bên thống nhất nhà, đất trị giá 1,9 tỷ đồng, đưa cọc trước 300 triệu đồng (do ông C, bà T1 lập biên nhận), số tiền còn lại 1,6 tỷ đồng trả trong thời hạn 05 tháng và phải đóng lãi cho đến khi thanh toán xong.

Ngày 19/5/2022, ông có đến Phòng C2 tỉnh An Giang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) với ông Phạm Xuân H. Khi đến Công chứng ông thì được Phòng C2 tỉnh An Giang giải thích và cho biết phải đứng tên của cả vợ chồng hoặc xác nhận tài sản riêng của một bên mới được nhận chuyển nhượng và đứng tên một mình. Vì vậy ông V đã nhờ bà Trần Thị Mỹ D đứng tên tài sản giùm ông.

Ông đã thanh toán đủ tiền cho phía bên bán bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng; nguồn tiền có được để mua tài sản là của chung vợ chồng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông có thuê người đến sửa chữa nhà và mua vật tư xây dựng của các cửa hàng tại C tổng số tiền 367.323.759 đồng.

Do cần tiền để kinh doanh nên ông yêu cầu bà D sang tên lại để ông vay tiền tại Ngân hàng. Lúc đầu bà D đồng ý. Sau đó bà D không đồng ý.

Nay, ông V khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại căn nhà chưa hoàn công (03 tầng gồm 1 tầng trệt và 2 tầng lầu, cụ thể: Tầng trệt có mái che, cột bê tông, khung tiền chế, nhà bê tông cốt thép, nền gạch men; Tầng 1 và tầng 2: Kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch) gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 90m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022. Đồng thời yêu cầu bà D làm thủ tục sang tên cho ông theo quy định pháp luật.

** Bị đơn bà Trần Thị Mỹ D có yêu cầu phản tố và ý kiến trình bày thể hiện nội dung*:

Cuối năm 2018, bà và ông V tìm hiểu với nhau đến giữa năm 2020 bà và ông V chung sống như vợ chồng khi đó bà và chồng bà mâu thuẫn tình cảm nên ly hôn theo Quyết định của Tòa án. Với tính chất ông V là chủ tàu đánh cá biển và có gia đình tại Kiên Giang nên không chung sống thường xuyên, chỉ thỉnh thoảng 1-2 tháng ông Vũ G thăm 1-2 ngày rồi tiếp tục đi, bà biết ông V có gia đình nhưng không biết có ly hôn chưa. Bà và ông chung sống tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Ông Vũ tác Đ để bà ly hôn chồng và ông hứa sẽ mua cho bà căn nhà tại C. Ngày 09/12/2021 ông V có xác lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất với ông H giá 1,9 tỷ đồng. Sau khi ông V trả tiền xong thì bà là người nhận nhà và sinh sống cùng 02 riêng, được vài tháng thì phát sinh mâu thuẫn.

Bà xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của ông V, bà không có đóng góp nên không có chứng cứ gì để chứng minh và cũng không phải là tài sản chung của vợ chồng. Bà có bỏ tiền ra sửa chữa căn nhà cùng với ông V với số tiền nhỏ lẻ bà không có hóa đơn chứng từ để cung cấp cho Tòa án. Đây là tài sản của ông Vũ T2 cho bằng miệng với điều kiện bà ly hôn chồng bà thực tế bà đã ly hôn xong nên tại phòng Công chứng thì ông H trực tiếp chuyển nhượng cho bà và đã hoàn tất thủ tục xong. Việc ông V có đề nghị vay Ngân hàng thì bà đồng ý với điều kiện bà đứng tên giấy tờ nhà, đất. Sau đó ông V đã lấy toàn bộ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Từ đó bà và ông V phát sinh mâu thuẫn. Việc ông Vũ T2 cho nhà và đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, lừa dối và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ khi ông V khởi kiện thì bà không còn sinh sống trong căn nhà tranh chấp; 02 con của bà đi học tại trường tiểu học trên địa bàn thành phố C nên bà có chỗ ở riêng hoặc về Khánh Hòa, huyện C sinh sống.

Nay, bà yêu cầu phản tố, buộc ông V phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Tuyết L do ông Phạm Anh V1 là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày*:

Bà L là vợ hợp pháp của ông Mai Anh V, có đăng ký kết hôn. Bà biết chồng

bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà gắn liền quyền sử dụng đất với ông C, bà T1 mà ông H đứng tên giấy chứng nhận do chồng bà nói lại cho bà nghe. Thỏa thuận nhà, đất giá 1,9 tỷ đồng, đưa cọc 300 triệu đồng. Khi đi Công chứng tại An Giang thì ông V có kêu bà cùng đi nhưng bà nghĩ vợ chồng thì ai đứng tên cũng được và lúc đó bà bận việc gia đình nên ông V mang chứng minh nhân và sổ hộ khẩu đi một mình. Từ đó đến nay thì cứ nghĩ ông V đã đứng tên một mình nhưng đến khi khởi kiện thì mới biết chồng bà đã nhờ bà D đứng tên giùm tài sản nêu trên.

Bà xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, với tổng số tiền nhận chuyển nhượng và lãi tổng cộng là 1.964.000.000 đồng.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu bà D trả lại nhà, đất tọa lạc khóm H, phường C thì bà không có ý kiến, không có tranh chấp tài sản chung của vợ chồng với ông V.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và thực hiện biện pháp bảo đảm số tiền 30.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh C3.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, đã quyết định*:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Anh V.

Xác định căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc Đường số E, khóm H, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang là tài sản của ông Mai Anh V.

Buộc bà Trần Thị Mỹ D trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Mai Anh V theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N1 lập ngày 15/5/2023 gồm:

Nhà: Kết cấu có mái che, hàng rào, 01 trệt và 02 lầu: Tầng trệt có kết cấu mái che, cột bê tông, khung tiền chế, nhà bê tông cốt thép, nền gạch men; tầng 1, tầng 2 kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch.

Đất có diện tích 90m^2, thuộc thửa đất số thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019.

Đính kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N1 lập ngày 15/5/2023.

Buộc ông V có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Mỹ D yêu cầu ông Mai Anh V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022.

3. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc về việc cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất có diện tích 90m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

+ Ngày 21/12/2023, bà Trần Thị Mỹ D kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

+ Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm theo hướng: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang về phần án phí và tuyên về xử lý tài sản bảo đảm đương sự đã nộp theo quyết định của Tòa án

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị Mỹ D xác định giữ yêu cầu kháng cáo; có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Anh V, đề nghị xem xét đối với tài sản tranh chấp sau khi Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tiến hành xét xử phúc thẩm ngày 31/5/2024 đến ngày 10/6/2024, bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Phan Thị Tuyết P và cũng như giao nhà đất cho bà P.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Anh V, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mỹ D, giữ nguyên nội dung của bản án dân sự sơ thẩm đã xét xử.

+ Ông Mai Anh V thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông, đề nghị giữ nguyên đối với bản án sơ thẩm.

+ Ông Phạm Anh V1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Tuyết L đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ

án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 03/01/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13-An Giang về phần án phí và tuyên về xử lý tài sản bảo đảm đương sự đã nộp theo quyết định của Tòa án. Tuy nhiên, quá trình giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới đối với vụ án, có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Tuyết P và ông Nguyễn Chí D1 nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Hủy bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án nhân dân khu vực 13-An Giang để thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị Mỹ D làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Viện kiểm sát tại phiên tòa xác định giữ yêu cầu kháng nghị đối với vụ án nhưng xét có phát sinh tình tiết mới đối với vụ án, có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thể khắc phục nên đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D và Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 03/01/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13-An Giang, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc bị kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát thì ngày 21/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã thụ lý và quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2024/DSPT ngày 31/5/2024 với nội dung giải quyết sửa đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc; chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, nội dung quyết định của bản án phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Anh V về việc buộc bà Trần Thị Mỹ D trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Mai Anh V; chấp nhận đối yêu cầu phản tố của bà D buộc ông Mai Anh V trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy đối Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc

về việc cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2023/QĐ-BPBĐ ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Ông Mai Anh V được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) và tiền lãi phát sinh (nếu có) đã nộp tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh C3 (Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số 10532983 ngày 28/3/2023).

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/6/2025, bà D xác định sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2024/DSPT ngày 31/5/2024, của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, bà D đã làm đơn yêu cầu thi hành đối với bản án. Ông V tại phiên tòa cũng xác định ông nhận được các Quyết định thi hành án số 998/QĐ-CCTHADS ngày 20/8/2024, Thông báo số 515/TB-CCTHADS ngày 09/9/2024 về việc giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đề nghị số 239/TB-CCTHADS ngày 21/10/2024 về việc hủy và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 04/TB-CNCĐ ngày 25/10/2024 về việc giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời, ông V cũng trình bày ông không đồng ý với bản án phúc thẩm giải quyết nên ông V đã có đơn ngày 26/7/2024 đề nghị xem xét lại đối với bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh An Giang và trong giai đoạn thi hành án đối với bản án phúc thẩm

[3] Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 03/2025/HN-DS ngày 20/01/2025, kháng nghị bản án phúc thẩm đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm

[3.1] Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 38/2023/DS-GĐT ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2024/DSPT ngày 31/5/2024, về việc tranh chấp: "Đòi tài sản" của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm

[3.2] Tại phiên tòa, bà D có ý kiến đối với căn nhà và diện tích đất 90m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09704 ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022 đã được bà D ký hợp đồng mua bán nhà ngày 10/6/2024 cho bà Phan Thị Tuyết P với giá 2.000.000.000 đồng, bà D đã nhận 1.800.000.000 đồng do bà P giao và bà D trình bày đã bàn giao nhà lại cho bà P. Bà P cũng có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với vụ án

[3.3] Đồng thời, ông V cũng trình bày ông được người quen thông tin đối với căn nhà đang tranh chấp có người vào ở khoảng gần 01 tháng, do đó bà D đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa thực hiện việc xem xét, thẩm định lại đối với hiện trạng của tài sản tranh chấp.

[3.4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2025 và Biên bản xác minh cùng ngày do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập thì đối với diện tích là

90m^2 thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 54, vị trí nhà và đất tọa lạc đường số E, khu dân cư K, phường C, thành phố C, (nay là phường C) tỉnh An Giang hiện nay đang được ông Nguyễn Chí D1 thuê và người cho ông D1 thuê là bà P, giữa các bên lập hợp đồng thuê nhà ngày 14/01/2025 (từ ngày 14/01/2025 đến ngày 14/12/2025), đối với căn nhà hiện nay ông D1 là người đang quản lý, trông coi nhà, giữ chìa khóa cửa.

[3.5] Căn cứ Công văn 606/CNCĐ-ĐK ngày 02/6/2025 của Văn phòng Đ1 chi nhánh C3, V/v cung cấp thông tin thể hiện nội dung: ngày 30/12/2024, Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 có ban hành Quyết định số 44/QĐ-CNCĐ về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên, nhằm thực hiện trình tự thủ tục về hồ sơ đất đai theo Quyết định số 998/QĐ-CCTHADS ngày 20/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án yêu cầu (thi hành Bản án số 126/2024/DS-PT ngày 31/5/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sụng Bản án số 19/2024/QĐPT ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang). Trong quá trình thực hiện hồ sơ, Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 nhận được quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 11/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc về việc tạm đình chỉ thi hành án (theo Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 03/2025/KN-DS ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo bản án của bà Trần Thị Mỹ D tạm dừng thực hiện. (Ghi chú: Ngày 26/5/2022 Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 ký xác nhận bà Trần Thị Mỹ D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không có thông tin liên quan đến việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09704).

[4] Quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết nên chỉ hủy đối với bản án phúc thẩm số 126/2024/DSPT ngày 31/5/2024, của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang nhưng sau khi có quyết định giám đốc thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý lại để giải quyết theo trình tự phúc thẩm đã phát sinh tình tiết mới liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà là sau khi có quyết định giám đốc thẩm phải xem xét lại hậu quả của việc hủy giám đốc thẩm. Đối với phạm vi xét xử phúc thẩm không thể thu thập chứng cứ, đánh giá giải quyết đối với các hợp đồng sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P và ông D1, cũng như cần phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là bà Phan Thị Tuyết P, ông Nguyễn Chí D1 vào nhằm giải quyết toàn diện đối với vụ án.

[5] Theo quyết định kháng nghị liên quan đến án phí, cũng như xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ nhưng do phát sinh tình tiết mới tại giai đoạn xét xử phúc thẩm và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được đây không phải lỗi của cấp sơ thẩm. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không xem xét đối với nội dung kháng cáo cũng như quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát mà Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc nay

là Tòa án nhân dân khu vực 13-An Giang, chuyển hồ sơ về để giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm chung theo quy định.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà D không phải chịu tiền án phí phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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 Toà án;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm nay là Tòa án nhân dân Khu vực 13-An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ D số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003104 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13-An Giang.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trịnh Ngọc Thúy

**** Nơi nhận:***
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 13-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 13-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.