

**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: 217/2022/DS-PT

Ngày 14 – 4 – 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Đòi tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất.

**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 Thành Văn

*Các thẩm phán:*

Ông Phạm Công Mười

Ông Chung Văn Kết

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc – 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 tham gia phiên tòa:*** Ông Vũ Hồng Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022 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 phúc thẩm thụ lý số: 310/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Đòi tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 360/2022/QĐ-PT ngày 25/3/2022; giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Thái Văn Q, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: Số 01/5 đường Lê Lợi, khóm Nguyễn Du, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang – Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông Thái Văn Q: Bà Trần Thị H, sinh năm 1965;

Nơi cư trú: Số 01/5 đường Lê Lợi, khóm Nguyễn Du, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền – Có Mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 – Vắng mặt

2. Bà Trịnh Anh T, sinh năm 1984 – Vắng mặt

Nơi cư trú: Số 56/10 khóm Đông Thạnh, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1934 (chết ngày 02/10/2019),

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị A gồm:

1.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

1.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

1.4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975 - Có mặt;

1.5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Số 56/10 khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957;

Nơi cư trú: Số 511, tổ 23, ấp M, xã M, huyện Cì, tỉnh An Giang – Có mặt;

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H2* là ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1960, địa chỉ: số 511, tổ 23, ấp M, xã M, huyện Cì, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2020) – Ông Đỗ Văn Đ - Có mặt.

1.7. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961 – Có mặt.

Nơi cư trú: Số 3/2 khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 – Vắng mặt.

Nơi cư trú: Số 10/12 khóm ĐT, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.9. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 – Có mặt

Nơi cư trú: Số 39/8B khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 – Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 – Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967 – Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975 – Có mặt.

Cùng nơi cư trú: Số 56/10 khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957

Nơi cư trú: Số 511, tổ 23, ấp M, xã M, huyện Cì, tỉnh An Giang – Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H2* là ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1960, địa chỉ: số 511, tổ 23, ấp M, xã M, huyện Ci, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2020) – Ông Đỗ Văn Đ có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961- Có mặt

Nơi cư trú: Số 3/2, tổ 3, khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 – Vắng mặt.

Nơi cư trú: Số 10/12 khóm ĐT, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

9. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 – Có mặt

10. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970 – Vắng mặt.

Cùng cư trú: Số 39/8B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

11. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang

Trụ sở: Số 99 đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang – Có văn bản đề nghị vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979 – Vắng mặt.

13. Anh Trần Ngọc Phúc H, sinh năm 1975 – Vắng mặt.

14. Cháu Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 2001 – Vắng mặt.

15. Cháu Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 2016 – Vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Số 56/10 khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Các ông, bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị L1 và Nguyễn Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 03 năm 2019, và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thái Văn Q trình bày:

Năm 2013, ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T có thỏa thuận sang nhượng căn nhà và diện tích đất số 56/10 khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, với giá là 150.000.000 đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên đã làm thủ tục sang tên chuyển quyền và hiện ông đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 04487 ngày 14/11/2013, diện tích 33,9 m<sup>2</sup>, thửa số 63, tờ bản đồ số 11 do ông Thái Văn Q đứng tên. Sau khi chuyển nhượng thì Thái Văn Q có cho ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T thuê lại với giá 3.000.000 đồng/tháng, nhưng ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T chỉ trả tiền thuê nhà được một tháng rồi không trả nữa. Thái Văn Q có đến nhà yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T giao trả nhà, nhưng ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T né tránh, giao nhà lại cho bà Nguyễn Thị A (là mẹ ông Nguyễn Văn D) ở. Thái Văn Q 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 và đất.

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2013 giữa ông Thái Văn Q và ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T.

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại (tiền thuê nhà) số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ việc.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T và những người đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà, thì ông có yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T phải bồi thường thiệt hại bằng giá trị căn nhà theo biên bản của Hội đồng định giá.

Bị đơn: ông Nguyễn Văn D và bà bà Trịnh Anh T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Kim A

+ Bà Nguyễn Thị H2 do ông Đỗ Văn Đ đại diện trình bày: Sau khi biết được việc Dũng bán nhà và đất cho Quý thì chính ông Đỗ Văn Đ cùng với ông Hạnh (chồng Liễu) gặp bà Hiền và Quý xin chuộc lại căn nhà, nhưng bà Hiền yêu cầu phải trả bằng 180.000.000 đồng, nên về bàn với gia đình thì các anh em trong gia đình không đồng ý. Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bởi vì nhà là nơi thờ cúng ông bà, việc mua bán là Dũng, nên giữa Thái Văn Q với Dũng sẽ do Dũng và Quý tự giải quyết.

+ Ông Nguyễn Văn H trình bày: Việc UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T như thế nào ông không được biết. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Hai (là mẹ dâu của bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị O là vợ của ông), năm 1990 bán cho ông Cát và bà Nguyễn Thị A đến năm 1995 mới làm giấy tay diện tích ngang 6 mét, dài 8 mét. Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn H cho biết khi đoàn đo đạc đến đo đất thì ông có chứng kiến và ký tên vào Biên bản xác định ranh giới – mốc giới ngày 11/10/2012 của đoàn đo đạc. Về căn nhà, qua nhiều lần sửa chữa căn nhà mới như ngày hôm nay, đồng thời căn nhà hiện tại cũng chính vợ chồng ông Nguyễn Văn D xây cất vào năm 2011. Theo yêu cầu của Dũng ông Nguyễn Văn H cùng bà Nguyễn Thị O (là vợ) có làm giấy thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T được sử dụng phần vách tường từ trước ra sau của nhà ông Nguyễn Văn D bà Trịnh Anh T phạm qua đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị O diện tích 0,2m x 8 = 1,6 m<sup>2</sup>.

+ Bà Nguyễn Thị L1: Do căn nhà của cha mẹ làm phước thờ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

+ Ông Nguyễn Văn H1: Thống nhất theo ý kiến của ông Đỗ Văn Đ là người đại diện cho bà Nguyễn Thị H2 và ý kiến của ông Nguyễn Văn H. Ông Nguyễn Văn H1 cho biết, hiện căn nhà đang tranh chấp có ông, bà Nguyễn Thị T, ông Hạnh, cùng cháu Nguyễn Thị Cẩm T và cháu Ngọc là những người đang sinh sống. Tuy hộ khẩu gia đình thì rất đông, nhưng những người này đã có gia đình riêng hoặc đi làm ăn xa, không có công sức đóng góp gì trong căn nhà này và cũng không còn ở trong căn nhà này.

+ Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị N vắng mặt, cũng không có ý kiến

- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên vắng mặt nhưng tại Văn bản số 5117/UBND-NC ngày 29/11/2017 thể hiện

Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Thái Văn Q là đảm bảo về trình tự, thủ tục quy định tại Điều 64 Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của UBND 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.

- Các ông, bà: Liễu, Hoa, Hương, Nga, Oanh, Thà, Hạnh, cháu Nguyễn Thị Cẩm T, cháu Ngọc, vắng mặt và không gửi ý kiến.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 01/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 122 Điều 255, Điều 256 và Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 46, Điều 49, Điều 50, Điều 52, Điều 105 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2003

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ khoản 1 Điều 48 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Thái Văn Q về việc:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2013 giữa ông Thái Văn Q với ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T.

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại (tiền thuê nhà) số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ việc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Thái Văn Q về việc:

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị A (gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D); ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Ngọc Phúc H, cháu Nguyễn Thị Cẩm T, cháu Nguyễn Thị Ngọc T có trách nhiệm liên đới phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để giao trả tài sản là nhà và đất số 56/10 khóm Đông Thạnh, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tại các điểm 19-20-22-44-35-40; và các điểm 42-19-40-41 Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập ngày 27/5/2020. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BP143039, số vào sổ CH 04487 ngày 14/11/2013, diện tích 33,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho Thái Văn Q đứng tên

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập ngày 27/5/2020 được đính kèm theo bản án).

Cho thời gian lưu cứ là 06 tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Nguyễn Thị A (gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D) Về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất số BM 497706, số vào sổ CH03986, ngày 17/12/2012; diện tích 33,9 m<sup>2</sup> thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BP143039, số vào sổ CH 04487 ngày 14/11/2013, diện tích

33,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho Thái Văn Q đứng tên.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/3/2013 giữa ông Thái Văn Q với ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T.

- Công nhận căn nhà và đất số 56/10 khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị A và hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn Cát.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/3/2021 các ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, kháng cáo: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ cho thấy có nhiều mâu thuẫn nhau cụ thể tờ khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kê khai là của cha mẹ cho, còn chính quyền địa phương thì xác định nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn D mua của bà Hai, trong khi bà Hai khai chỉ bán cho ông Cát, bà Nguyễn Thị A từ đó mới đánh giá việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D đúng hay sai. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về điều tra xét xử lại làm rõ căn cứ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các chứng cứ có tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo diện tích đất 33,9m<sup>2</sup> mà ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chuyển nhượng cho ông Thái Văn Q có nguồn gốc là của cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn Cát và bà Nguyễn Thị A, do ông Nguyễn Văn D ở chung với

bà Nguyễn Thị A lợi dụng bà Nguyễn Thị A già không hiểu biết nên tự đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị A không cho riêng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn D.

Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012 ông Nguyễn Văn D kê khai nguồn gốc đất “của cha mẹ sử dụng năm 1975 cho lại năm 1990 sử dụng đến nay” (BL 20). Tuy nhiên, trong phần xác nhận của Ủy ban nhân dân phường xã, Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang xác nhận nguồn gốc đất: “của bà Nguyễn Thị Hai sử dụng từ năm 1975 bán lại cho ông Nguyễn Văn D từ năm 1990 đến nay”. Qua đây cho thấy ông Nguyễn Văn D và chính quyền địa phương xác nhận nguồn gốc đất khác nhau, cấp sơ thẩm chưa làm rõ các mâu thuẫn này.

[2] Chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy nguồn gốc đất trên là bà Nguyễn Thị A, ông Cát (cha mẹ của ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) mua của bà Hai, Ông Cát đã chết, nếu bà Nguyễn Thị A có giấy tặng cho ông Nguyễn Văn D diện tích đất trên thì cũng không có quyền tặng cho có phần ông Cát khi chưa được các đồng thừa kế của ông Cát đồng ý. Để có cơ sở kết luận Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D đúng hay sai cần làm rõ ông Nguyễn Văn D có được bà Nguyễn Thị A tặng cho quyền sử dụng đất không? Ông Nguyễn Văn D có sang nhượng đất của bà Hai không? Cần làm rõ những nội dung trên mới có căn cứ kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D là đúng hay sai? Từ đó mới xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và Thái Văn Q.

[3] Trong vụ án này Thái Văn Q là người chuyển nhượng ngay tình khi giải quyết lại, khi xác định tính hợp pháp khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D Tòa sẽ giải quyết yêu cầu của Thái Văn Q.

Từ những phân tích trên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra lại, đề nghị hủy án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho người kháng cáo.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; các đương sự đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn lại cho mỗi đương sự số tiền 300.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu số 0009467; 0009468; 0009469; 0009470; 0009471; 0009472 cùng ngày 15/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND tỉnh An Giang(1);
- VKSND tỉnh An Giang(1);
- Cục THADS tỉnh An Giang(1);
- ND(1);
- BD(2);
- NLQ(5);
- Lưu HS (1), VP (2) NTT 18b.

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

**(Đã ký)**

**Lê Thành Văn**