

Bản án số: 643/2021/DS-PT

Ngày: 29/11/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23/11/2021 và ngày 29/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 404/2020/TLPT-DS ngày 10/08/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS - PT ngày 22/09/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị huỷ một phần theo kháng nghị giám đốc thẩm số 62/2019/KN - DS ngày 20/09/2019 của Chánh án TAND Tối Cao và quyết định giám đốc thẩm số 84/2020/DS - GĐT ngày 22/05/2020 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3884/2021/QĐPT- DS ngày 26/10/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1 (chết năm 2011).

Địa chỉ: A9/4, ấp 1, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà T1:

1.1. Ông Nguyễn Bá T1, sinh năm 1967.

1.2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1960.

1.3. ông Nguyễn Hoàng C1, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: A9/4, ấp 1, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. bà Nguyễn Bạch Y1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: A9/16 ấp 1 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

1.5. Bà Nguyễn Thị Bạch T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: A13/8 ấp 1 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

1.6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: B8/2B ấp 2 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

1.7. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 260/63A Bà Hom, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1950 (chết năm 2018).

Địa chỉ: A9/5 ấp 1 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Th2:

2.1. Anh Lê Văn N2, sinh năm 1970.

2.2. Anh Lê Văn Ch2, sinh năm 1972.

2.3. Anh Lê Văn T2, sinh năm 1974.

2.4. Chị Lê Thị Ph2, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: A9/5 ấp 1 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2, ông Ch2, ông T2, bà Ph2 là: Ông Vũ Quý Th1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 6.36 Citibela 1, đường số 35, phường C, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Anh Lê Văn N2, sinh năm 1970.

3.2. Anh Lê Văn Ch2, sinh năm 1972.

3.3. Anh Lê Văn T2, sinh năm 1974.

3.4. Chị Lê Thị Ph2, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2, ông Ch2, ông T2, bà Ph2 là: Ông Vũ Quý Th1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 6.36 Citibela 1, đường số 35, phường C, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Chị Nguyễn Thị Mộng Th3, sinh năm 1976.

3.6. Chị Lê Thị Thanh V3, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: A 9/5 ấp 1 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 349 đường Tân Túc, Thị trấn Tân Túc, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền cho bà Dương Thị Kim H3 là phó trưởng phòng TN và MT huyện H (theo giấy ủy quyền số 5489/UBND ngày 31/12/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản không tiến hành hòa giải được và lời trình bày tại Tòa của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà T1 trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn L1 (chết năm 1992) có 08 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Bá T1 (sinh năm 1967), Nguyễn Hoàng

C1n (sinh năm 1971), Nguyễn Bạch Y1 (sinh năm 1954), Nguyễn Thị Bạch T1 (sinh năm 1959), Nguyễn Thị B1 (sinh năm 1960), Nguyễn Thị T1 (sinh năm 1964), Nguyễn Thị U (sinh năm 1969), Nguyễn Thị Th2 (sinh năm 1950). Ngày 26/8/2002, Bà T1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Th2 (con gái của Bà T1) trả lại cho Bà T1 phần đất có diện tích 5.963m² thuộc các thửa đất số 1260, 1261, 1349, 1348 tờ bản đồ số 2; và các thửa 37, 38 tờ bản đồ số 3, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị T1 chết năm 2011, những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà T1 gồm: Ông Nguyễn Bá T1, bà Nguyễn Bạch Y1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U yêu cầu bà Th2 trả cho những người thừa kế của Bà T1 và ông L1 diện tích 5.963m² nêu trên, với lý do ông L1 và Bà T1 sử dụng diện tích đất này do cô Chung Thị Có để lại từ sau năm 1975 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, ông L1 và Bà T1 đã đăng ký kê khai và đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Tuy nhiên, hồ sơ đăng ký kê khai bị thất lạc và do bà Th2 ngụy tạo chứng cứ, nên bà Th2 được cấp Giấy CNQSDĐ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Th2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 (chết năm 2011) có chồng là ông Nguyễn Văn L1 (chết năm 1992). Bà T1 và ông L1 có 08 người con như nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông L1 và Bà T1 cho bà từ năm 1977. Khi nhà nước có chủ trương đưa đất vào tập đoàn thì lúc đó ông L1 làm Tập đoàn trưởng nên đã cùng Bà T1 chia lại cho bà phần đất có diện tích 5.963m² thuộc các thửa đất số 1260, 1261, 1349, 1348 tờ bản đồ số 2; và các thửa 37 và thửa số 38 tờ bản đồ số 3, xã T để bà canh tác. Do chính sách đất đai của Nhà nước tại thời điểm đó, bà được chia phần đất này theo bình quân nhân khẩu. Gia đình bà sử dụng, canh tác ổn định phần đất này cho đến nay, có đăng ký kê khai và đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Trên phần đất thổ cư thuộc thửa số 1260 có diện tích 760m² hiện nay có căn nhà của Bà T1, bà đồng ý để lại cho Bà T1 sử dụng. Nay Bà T1 đã chết, nên bà đồng ý giao cho các đồng thừa kế tự giải quyết theo pháp luật. Bà không đồng ý việc Bà T1 yêu cầu bà trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 5.963m² mà gia đình bà đã được cấp Giấy CNQSDĐ đất số 1491/QSDĐ ngày 10/8/2001.

* Bà Nguyễn Thị Th2 chết vào ngày 10/4/2018, có những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Th2 là các con ông Lê Văn N2, Lê Văn Ch2, Lê Văn T2 và chị Lê Thị Ph2 đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện cùng uỷ quyền cho ông Vũ Quý Th1 thống nhất trình bày như sau:

Nguồn gốc khu đất tranh chấp diện tích 5.963m² thuộc thửa 1260, 1261, 1348, 1349, tờ bản đồ số 2 và thửa 37, thửa 38, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng cụ Nguyễn Văn L1, cụ Nguyễn Thị T1. Trước năm 1977, cụ L1, cụ T1 cho bà Th2 để gia đình bà Th2 canh tác. Đến năm 1977 Nhà nước có chủ trương đưa đất vào tập đoàn thì lúc đó bà Th2 đã đưa vào tập đoàn toàn bộ khu đất này. Sau đó Tập đoàn cấp lại cho

gia đình bà Th2 canh tác. Gia đình bà Th2 đã canh tác ổn định từ trước đến nay. Ngày 10/8/2001 hộ gia đình bà Th2 được UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ 1491/QSDĐ/2001 với diện tích đất 5.963m² theo các thửa đất nêu trên. Sau khi hộ bà Th2 được cấp đất thì các anh chị em xúi giục cụ T1 kiện bà Th2 đòi đất. Vụ việc tranh chấp xảy ra đến nay đã hơn 15 năm. Phần đất gia đình bà Th2 đã sử dụng ổn định trên 40 năm, từ những năm 1977 cho đến nay.

Theo Văn bản số 1542/UBND ngày 26/10/2011 của UBND huyện H thì thửa đất số 1348, thửa 1349, tờ bản đồ số 02 tuy không được đưa vào Tập Đoàn nhưng gia đình bà Th2 đã trực tiếp sử dụng từ năm 1979 đến nay; Thửa đất số 37 và thửa số 38, tờ bản đồ số 03 đã được đưa vào Tập Đoàn số 01 và do gia đình bà Th2 trực tiếp sử dụng từ năm 1979 đến nay. Do vậy, đối với thửa 37, thửa 38 thì đã được đưa vào tập đoàn nên kể từ khi 02 thửa này đưa vào tập đoàn thì thuộc đất của Nhà nước quản lý và nhất là kể từ thời điểm rã tập đoàn vào khoảng năm 1984 - 1986 hộ gia đình bà Th2 vẫn được Tập đoàn giao lại và sử dụng ổn định thì 02 thửa này không còn là tài sản của cụ L1, cụ T1 nữa. Hơn nữa đến năm 2001 hộ bà Th2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì lại càng củng cố vững chắc khu đất này là của gia đình bà Th2, bà Th2 được Tập đoàn giao cho hộ gia đình của bà Th2 thửa đất số 37, 38. Do đó việc cụ L1 cho bà Th2 đất trong trường hợp này không được coi là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải xác định việc đất đã được đưa vào Tập đoàn và Tập đoàn giao lại cho hộ gia đình bà Th2 là thể hiện chính sách của Nhà nước về đất đai đối với người dân tại thời điểm đó. Như vậy, gia đình bà Th2 được quyền sử dụng đất 2 thửa đất số 37 (thửa đất số 37 này đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật). Đối với thửa đất số 38 thì tình trạng pháp lý cũng tương đương như thửa số 37. Nay yêu cầu:

- Công nhận thửa đất số 38, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà Th2 và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Th2; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H trình bày:

Theo Quyết định số 1491/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện H thì UBND huyện H đã cấp Giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Th2 toàn bộ diện tích phần đất nêu trên đúng trình tự, thủ tục quy định tại Thông T2 số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính. Ủy ban nhân dân xã T đã có ý kiến về thực tế sử dụng theo Công văn số 331/BC-UBND ngày 16/9/2011 về xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất các thửa 1260, 1261, 1348, 1349 tờ bản đồ số 2 và các thửa 37, 38 tờ bản đồ số 3; đồng thời, kiến nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2005/DS-ST ngày 13/10/2005 (lần thứ 1) của Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử: “Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 (có ông Nguyễn Hoàng C1 đại diện) về việc đòi bà Nguyễn Thị Th2 (có ông Lê Văn N2 đại diện) trả lại toàn bộ diện tích đất 5.963m² thuộc thửa 1260, 1348, 1349, 1261, 37, 38 tờ bản đồ số 2 và 3, xã Tân Kiên, huyện H; Kiến nghị UBND*

huyện H có trách nhiệm xem xét điều chỉnh lại thửa 1260, tờ bản đồ số 2 có diện tích 760m² đất thổ không thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Th2; Bà Nguyễn Thị T1 (có ông C1 đại diện) có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký diện tích 760m² đất thổ thuộc thửa 1260, tờ bản đồ số 2 hiện Bà T1 đang quản lý và sử dụng.”

* Tại bản án phúc thẩm số 310/2006/DS-PT ngày 04/4/2006 (lần thứ 1) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: “Hủy Bản án sơ thẩm số 68/2005/DS-ST ngày 13/10/2005 của Tòa án nhân dân huyện H do cấp sơ thẩm không đưa các con của ông L1, Bà T1 là những người thừa kế vào tham gia tố tụng là có thiếu sót do đó hủy và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.”

* Tại bản án sơ thẩm số 58/2009/DS-ST ngày 14/9/2009 (lần thứ 2) của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: “Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc đòi bà Nguyễn Thị Th2 trả lại diện tích các thửa đất số 1349, 37, 38, 1348, 1261 thuộc các tờ bản đồ số 2, 3 xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc đòi bà Nguyễn Thị Th2 trả lại phần diện tích 760m² thuộc thửa 1260, loại đất T, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc hộ bà Nguyễn Thị Th2 trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị T1 phần diện tích 760m² thuộc thửa 1260, loại đất T, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Kiến nghị UBND huyện H điều chỉnh diện tích 760m² thuộc thửa 1260, loại đất T, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh mà UBND huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Th2 là không đúng đối tượng sử dụng theo quy định của pháp luật; Hộ bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 760m² thuộc thửa 1260, loại đất T, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh khi bản án có hiệu lực pháp luật”.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số 109/2012/DS-PT ngày 27/02/2012 (lần thứ 2) Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: “Hủy Bản án sơ thẩm số 58/2009/DS-ST ngày 14/9/2009 của Tòa án nhân dân huyện H do không triệu tập UBND H vào tham gia tố tụng nên giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án”

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2014/DS-ST ngày 06/01/2014 (lần thứ 3) Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử: “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 (đã chết, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Nguyễn Bá T1, bà Nguyễn Bạch Y1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Th2) đối với bà Nguyễn Thị Th2; Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th2 có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 (đã chết, Bà T1 có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Nguyễn Bá T1, bà Nguyễn Bạch Y1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Th2) phần đất có diện tích 760m² thuộc thửa số 1260 tờ bản đồ số 2, xã T và phần đất có diện tích 245m² thuộc

thửa số 1261 tờ bản đồ số 2, xã T, huyện H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th2, ông Nguyễn Bá T1, bà Nguyễn Bạch Y1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Th2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất có 760m² thuộc thửa số 1260 tờ bản đồ số 2, xã T và phần đất có diện tích 245m² thuộc thửa số 1261 tờ bản đồ số 2, xã T, huyện H cho ông Nguyễn Bá T1, bà Nguyễn Bạch Y1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Th2 theo quy định của pháp luật.

* Tại bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 (lần thứ 3) Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: “Sửa một phần bản án sơ thẩm; Bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th2 xin được công nhận diện tích các thửa 1261, 1348 tờ bản đồ số 02 và thửa 38 tờ bản đồ số 03, xã T, huyện H. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá T1 sửa một phần bản án sơ thẩm: Hủy bỏ phần diện tích 4.931m² thuộc các thửa: thửa số 1260 diện tích 760m², thửa số 1261 diện tích 245m², thửa số 1348 diện tích 411m² tờ bản đồ số 2; thửa số 38 diện tích 3.515m² tờ bản đồ số 3, xã T, huyện H trong Giấy CNQSDĐ số 1491/QSDĐ/2001 ngày 10/8/2001 mà UBND huyện H đã cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th2. Ghi nhận sự tự nguyện các thửa kế của ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục để cho gia đình bà Nguyễn Thị Th2 sử dụng thửa đất 1349 diện tích 130m² tờ bản đồ số 02 (có căn nhà gia đình bà Th2 đang sử dụng) và thửa 37 diện tích 902m² tờ bản đồ số 03 xã T, huyện Bình Chánh. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th2 có trách nhiệm giao trả lại cho các thửa kế của cụ Nguyễn Văn L1 và cụ Nguyễn Thị T1 là ông Nguyễn Bá T1 và bà Nguyễn Thị Bạch Yến, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U, phần đất diện tích 4.931m² thuộc các thửa: thửa số 1260 diện tích 760m², thửa số 1261 diện tích 245m², thửa số 1348 diện tích 411m² tờ bản đồ số 2; thửa số 38 diện tích 3.515m² tờ bản đồ số 3, xã T trong Giấy CNQSDĐ số 1491/QSDĐ/2001 ngày 10/8/2001 theo quy định của pháp luật. UBND huyện H có trách nhiệm hủy phần đất diện tích 4.931m² thuộc các thửa: thửa số 1260 diện tích 760m², thửa số 1261 diện tích 245m², thửa số 1348 diện tích 411m² tờ bản đồ số 2; thửa số 38 diện tích 3.515m² tờ bản đồ số 3, xã T, huyện H trong Giấy CNQSDĐ số 1491/QSDĐ/2001 ngày 10/8/2001 cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th2 theo quy định của pháp luật. Điều chỉnh giảm phần diện tích 4.931m² thuộc các thửa: thửa số 1260 diện tích 760m², thửa số 1261 diện tích 245m², thửa số 1348 diện tích 411m² tờ bản đồ số 2; thửa số 38 diện tích 3.515m² tờ bản đồ số 3, xã T, huyện H trong Giấy CNQSDĐ số 1491/QSDĐ/2001 ngày 10/8/2001, theo quy định của pháp luật đối với bà Nguyễn Thị Th2 và gia đình. Ông Nguyễn Bá T1 và bà Nguyễn Thị Bạch Yến, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U căn cứ vào bản án này liên hệ với cơ quan có thẩm quyền UBND huyện H làm thủ tục cấp Giấy CNQSD nhà ở và QSDĐ cho các ông bà theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Th2 chết vào ngày 10/4/2018, đến ngày 12/6/2019 các anh Lê Văn N2, Lê Văn Ch2, Lê Văn T2 và chị Lê Thị Ph2 tiếp tục có đơn đề nghị

Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 20/9/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 62/2019/KN-DS kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 84/2020/DS-GĐT ngày 22/5/2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: “Chấp nhận một phần kháng nghị giám đốc thẩm số 62/2019/KN-DS ngày 20/9/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 với bị đơn là bà Nguyễn Thị Th2 tuyên: Hủy một phần Bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích 3.515m², thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định pháp luật.”*

- Ngày 10/8/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý hồ sơ dân sự phúc thẩm số 404/2020/TLPT- DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo trình tự phúc thẩm. Trong quá trình giải quyết, Tòa án thu thập các chứng cứ mới, thể hiện như sau:

*Ủy ban nhân dân huyện H do bà Dương Thị Kim H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày bản tự khai ngày 26/04/2021: Sau khi xác minh, kiểm tra tài liệu sao lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động liên quan đến thửa 38, tờ bản đồ số 3 (TLCL 1992), bộ địa chính xã T, đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CH005428 ngày 28 tháng 4 năm 2016 cho ông Nguyễn Bá T1 (đại diện những người thừa kế), bà có ý kiến như sau:

1. Về việc hủy GCNQSD đất số 1491/QSĐĐ ngày 10 tháng 8 năm 2001 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th2, tại xã T:

Ngày 22 tháng 9 năm 2014, Tòa án nhân dân Thành phố ban hành Bản án số dân sự phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT, có nội dung: “Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th2 giao trả lại cho các thừa kế của cụ Nguyễn Văn L1 và cụ Nguyễn Thị T1 là ông Nguyễn Bá T1, bà Nguyễn Thị Bạch Yến, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng C1, bà Nguyễn Thị U, phần đất diện tích 4.931m² thuộc các thửa 1260 diện tích 760m²; thửa 1261 diện tích 245m², thửa 1348 diện tích 411m², tờ bản đồ số 02; thửa 38 diện tích 3515m², tờ bản đồ số 03 xã T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1491/QSĐĐ/2001 ngày 10/8/2001 theo quy định của Pháp luật“. Căn cứ Bản án nêu trên, ngày 13 tháng 11 năm 2014, ông Nguyễn Bá T1 (đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Văn L1 và cụ Nguyễn Thị T1) lập đơn đăng ký cấp GCN quyền sử dụng đất đối với thửa 38, tờ bản đồ số 03 (TLCL 1992), bộ địa chính xã T, diện tích sau khi đo đạc là 3.267,5m². Ngày 20 tháng 3

năm 2015, Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện lập Biên bản giao quyền sử dụng đất cho những người được thi hành án. Ngày 16 tháng 4 năm 2015, UBND xã T xác nhận hồ sơ đăng ký cấp GCN theo Đơn đăng ký ngày 13/11/2014 của ông Nguyễn Bá T1.

Do hộ bà Nguyễn Thị Th2 không đồng ý giao bản chính GCNQSD đất số 1491QSDĐ/2001 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2001 để cập nhật biến động điều chỉnh giảm phần đất phải thi hành án theo Bản án số dân sự phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT, ngày 19 tháng 6 năm 2015, UBND huyện H ban hành Quyết định số 5230/QĐ-UBND về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1491QSDĐ/2001 nêu trên. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã 02 lần mời hộ bà Nguyễn Thị Th2 đến để trao Quyết định số 5230/QĐ-UBND, tuy nhiên hộ bà Th2 không đến tham dự và không thông báo lý do, do đó, ngày 24 tháng 8 năm 2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị UBND xã T niêm yết công khai nội dung Quyết định số 5230/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2015. Kết quả: Sau khi kết thúc thời hạn niêm yết, UBND xã T không nhận được đơn thư tranh chấp khiếu nại và không nhận được bản chính Giấy chứng nhận nêu trên.

Như vậy, Giấy CNQSD đất số 1491QSDĐ/2001 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Th2 đã bị hủy theo Quyết định số 5230/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2015.

2. Về quá trình cấp giấy chứng nhận sau khi Giấy CNQSD đất số 1491QSDĐ/2001 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Th2 đã bị thu hồi:

Theo hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ 005428 ngày 28 tháng 4 năm 2016 do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Bá T1 (đại diện thừa kế) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, quá trình cấp Giấy chứng nhận liên quan đến thửa 38, tờ bản đồ số 03 (TLCL 1992), bộ địa chính xã T sau khi UBND huyện H thu hồi Giấy CNQSD đất số 1491QSDĐ/2001 ngày 10/8/2001, như sau:

Ngày 13 tháng 11 năm 2014, ông Nguyễn Bá T1 (đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Văn L1 và cụ Nguyễn Thị T1) lập đơn đăng ký cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa 38, tờ bản đồ số 03 (TLCL 1992), bộ địa chính xã T, diện tích sau khi đo đạc là 3.267,5m².

Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện lập Biên bản giao quyền sử dụng đất cho những người được thi hành án; Ngày 16 tháng 4 năm 2015, UBND xã T xác nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận theo Đơn đăng ký ngày 13/11/2014 của ông Nguyễn Bá T1; Ngày 19 tháng 6 năm 2015, UBND huyện H ban hành Quyết định số 5230/QĐ-UBND về hủy Giấy CNQSD đất số 1491QSDĐ/2001 do UBND huyện H cấp ngày 10/8/2001.

Ngày 28 tháng 4 năm 2016, UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ 005428 ngày 28 tháng 4 năm 2016 do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Bá T1 (đại diện thừa kế) gồm

thửa 632, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 38, tờ bản đồ số 03 (TLCL 1992), bộ địa chính xã T, loại đất trồng lúa nước còn lại.

Ngày 19 tháng 5 năm 2016, những người đồng thừa kế quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Văn L1 và cụ Nguyễn Thị T1 là các ông, bà Nguyễn Bạch Y1, Nguyễn Thị Bạch T1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị U, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Hoàng C1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 632, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC), tương ứng một phần thửa 38, tờ bản đồ số 03 (TLCL 1992) bộ địa chính xã T cho ông Nguyễn Bá T1. Hợp đồng được Công chứng viên Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 19 tháng 5 năm 2016, số công chứng 10205, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13 tháng 6 năm 2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện cập nhật biến động sang tên cá nhân ông Nguyễn Bá T1.

Ngày 07 tháng 07 năm 2016, UBND huyện H ban hành Quyết định số 5854/QĐ-UBND cho phép ông Nguyễn Bá T1 chuyển mục đích sử dụng đất trọt thửa 632, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 38, tờ bản đồ số 03 (TLCL 1992) bộ địa chính xã T sang đất trồng cây lâu năm, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện cập nhật biến động ngày 20 tháng 7 năm 2016.

3. Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận:

Căn cứ Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất. Căn cứ Điều 8 Thông T2 số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ 005428 ngày 28 tháng 4 năm 2016 cho ông Nguyễn Bá T1 (đại diện thừa kế).

* Ông Nguyễn Bá T1 là nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của các thừa kế của cụ L1, cụ T1 trình bày tại Bản tự khai ngày 28/04/2021: *"Theo bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014, đối với thửa 38 diện tích 3.515m² ông đã được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ vào ngày 28/4/2016 với số thửa mới là 632 diện tích 3.218 m². Sau đó mấy chị em ông đã bán phần đất này lấy tiền chia nhau, hiện nay ông không biết gì về phần đất này nữa.. "*

* Theo công văn số 3961 ngày 02/11/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ Chi nhánh huyện H - TP Hồ Chí Minh Chi cung cấp thông tin cho Tòa án và các tài liệu kèm theo: *"Ông Nguyễn Bá T1 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO & Tài sản khác gắn liền với đất số CD 347248 ngày 24/4/2016, số thửa mới 632 diện tích 3267,5 m² và Phần đất nêu trên ông Nguyễn Bá T1 đã chuyển nhượng hết diện tích Giấy chứng nhận cho bà Trần Lệ Thu (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27579 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Phòng công chứng số 7 TP. HCM chứng nhận vào ngày 22/11/2017) và bà Thu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp Giấy chứng nhận số CS06068 ngày 29/12/2017".*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có người đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đồng ý với bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT và trình bày giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà Trần Lệ Thu là hợp lệ. Bị đơn có người đại diện không rút đơn kháng cáo và trình bày yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 và bà Thu; Công nhận QSDĐ thừa số 38 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã T huyện H cho bà Th2 cùng những người thừa kế của bà Th2; đề nghị HĐXX ngăn chặn các chuyển dịch tài sản khác của ông T1 cùng các thừa kế để đảm bảo việc thi hành án sau này. Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án đồng thời không nộp thêm các chứng cứ khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án của các cấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân Tp.HCM có hiệu lực pháp luật, ngày 28/6/2016 UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1.

Ngày 22/11/2017 ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Trần Lệ Thu. Tại Công văn số 3967/CNBC-ĐKCGCN ngày 02/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện H xác nhận, ngày 29/12/2017 bà Trần Lệ Thu được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà Thu. Do đó khi thụ lý giải quyết lại vụ án cần phải đưa bà Thu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để lấy ý kiến làm rõ và xác định việc chuyển nhượng giữa ông T1 với bà Thu có đúng theo quy định của pháp luật hay không, yêu cầu của các đương sự. Cần xác minh hiện tại nhà đất trên do ai đang quản lý sử dụng, cũng như định giá tài sản đang tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, cũng như để đảm bảo hai cấp xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2014/DS-ST ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện H đối với phần diện tích 3.515 m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 03, xã T, huyện H, Tp.HCM, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trong đơn kháng cáo, xét các kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bà Nguyễn Thị Th2 cùng gia đình phải trả hết diện tích đất tại các thửa 1260, 1261, 1348, 1349 tờ bản đồ số 02 và thửa 37, 38 tờ bản đồ số 03 xã T huyện H cho các thửa kế của cụ L1 và cụ T1. Bị đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả diện tích nhà đất thửa số 1260 có diện tích 760m² có căn nhà do cụ T1 và cụ L1 xây dựng, không đồng ý trả diện tích đất các thửa 1261, 1348, 1349, thửa 37, 38 cho các thửa kế của cụ L1 và cụ T1.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đối với các thửa: Thửa số 1260 diện tích 760m², thửa số 1261 diện tích 245m², thửa số 1348 diện tích 411m², thửa số 1349 diện tích 130m² tờ bản đồ số 2, thửa số 37 diện tích 902m², tờ bản đồ số 3 xã T huyện H, đã được Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 và tại Quyết định giám đốc thẩm số 84/2020/DS-GĐT ngày 22/5/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ quyết định: Hủy một phần Bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích 3.515m², thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03, xã T huyện H; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, tranh chấp liên quan đến các thửa đất số 1260, 1261, 1348, 1349, 37 đã được Tòa án giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 có hiệu lực pháp luật, nên HĐXX không xem xét lại phần này.

- Đối với thửa số 38 diện tích 3.515m², nhận thấy: Về nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận có nguồn gốc trước năm 1975 do cố ngoại ông T1 là cố Chung Thị Có cho cụ Nguyễn Văn L1 từ năm 1975 và chị cụ L1 là cụ Nguyễn Thị Dưỡng cho cụ L1, đất không phải là đất công hoang hóa, cụ thửa 37, 38 do cụ Nguyễn Thị Dưỡng cho cụ Nguyễn Văn L1 từ năm 1974.

Bị đơn bà Th2 thừa nhận nguồn gốc đất là của các cố cho cha mẹ bà sử dụng không phải là đất công cũng không phải đất nhà nước cấp cho cụ L1, cụ T1. Thửa đất này bà được cha mẹ cho từ năm 1977 đến nay.

Tại Công Văn số 1542 ngày 26/10/2011, UBND huyện H Tp Hồ Chí Minh trả lời: "*Phần đất thuộc thửa đất 37 và thửa đất 38 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu chính lý năm 1992) đã được vào tập đoàn và do gia đình bà Th2 trực tiếp quản lý canh tác từ năm 1979 đến nay.*"

UBND xã T xác minh, lấy ý kiến của bà Chung Thị Mão (b1 số 489), bà Huỳnh Thị Bảy (b1 số 488) ông Nguyễn Hữu Tài (b1 số 487) ông Kiều Công Phúc (b1 số 486) ông Phạm Văn Thơm (b1 số 485) cho thấy thửa đất 37 và thửa

đất 38 đã đưa vào tập đoàn và sau khi tập đoàn giải thể, gia đình bà Th2 trực tiếp quản lý canh tác từ năm 1979 đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 38 diện tích 3.515m² đã được đưa vào tập đoàn và sau khi tập đoàn bị giải thể gia đình bà Th2 tiếp tục sử dụng.

Khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 (khoản 2 điều 10 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 5 điều 26 Luật Đất đai năm 2013) quy định: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*” và hướng dẫn giải quyết tranh chấp QSDĐ trong trường hợp đất đã đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể tại tiêu mục 2.4 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì: “*Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nếu đất đó đã được giao cho người khác sử dụng và họ đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo... để được giao quyền sử dụng đất*”.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 84/2020/DS-GĐT ngày 22/5/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh có nội dung: “*bị đơn (bà Nguyễn Thị Th2) có quyền sử dụng thửa đất số 37 và thửa đất số 38*” (b1 số 774).

Từ những nhận định như trên, HĐXX xét thấy có cơ sở để xác định bị đơn bà Nguyễn Thị Th2 là người có quyền sử dụng đất đối với thửa 38 diện tích 3.515m² thuộc tờ bản đồ số 03 (Thửa mới là 632 diện tích 3267,5m² thuộc tờ bản đồ số 29) xã T, huyện H. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th2 không đồng ý trả diện tích đất thửa 38 diện tích 3.515m² cho các thửa kế của cụ L1 và cụ T1 là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[4] Trong quá trình Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh thụ lý xét xử phúc thẩm lại, ông Nguyễn Bá T1 là nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của các thửa kế của cụ L1, cụ T1 trình bày tại Bản tự khai ngày 28/04/2021: “*Theo bản án phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014, đối với thửa 38 diện tích 3.515m² ông đã được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ vào ngày 28/4/2016 với số thửa mới là 632 diện tích 3.218 m². Sau đó mấy chị em ông đã bán phần đất này lấy tiền chia nhau, hiện nay ông không biết gì về phần đất này nữa.*”

- Theo công văn số 3961 ngày 02/11/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ Chi nhánh huyện H - TP Hồ Chí Minh Chi cung cấp thông tin cho Tòa án và các tài liệu kèm theo: “*Ông Nguyễn Bá T1 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO & Tài sản khác gắn liền với đất số CD 347248 ngày 24/4/2016, số thửa mới 632 diện tích 3267,5 m² và Phần đất nêu trên ông Nguyễn Bá T1 đã chuyển nhượng hết diện tích Giấy chứng nhận cho bà Trần Lệ Thu (theo Hợp*

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27579 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Phòng công chứng số 7 TP. HCM chứng nhận vào ngày 22/11/2017) và bà Thu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp Giấy chứng nhận số CS06068 ngày 29/12/2017”.

Như vậy, thửa 38 thuộc tờ bản đồ số 03 xã T, huyện H đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Bá T1 với số thửa mới là 632 diện tích 3267,5 m² thuộc tờ bản đồ số 29 xã T huyện H và sau đó ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Trần Lệ Thu vào ngày 22/11/2017.

[5] Xét thấy, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 632 (thửa cũ là 38) diện tích 3267,5 m² cho bà Trần Lệ Thu xảy ra trước khi Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm, việc xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 38 (thửa mới 632) diện tích đất 3.515m² giữa nguyên đơn và bị đơn là có liên quan đến bà Trần Lệ Thu nhưng Tòa án không thể bổ sung bà Thu vào tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm. Mặt khác, thửa 38 diện tích đất 3.515m², thửa mới 632 cấp cho ông T1 diện tích là 3267,5 m², như vậy diện tích đất còn lại của thửa 38 hiện nay tình trạng pháp lý như thế nào, cấp phúc thẩm không thể làm rõ được. Do đây là các tình tiết mới và đồng thời để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên thì cần phải hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến thửa đất số 38 diện tích đất là 3.515m² thuộc tờ bản đồ số 3 xã T, huyện H để giải quyết lại. Khi thụ lý giải quyết lại, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các thừa kế của bị đơn bà Nguyễn Thị Th2 thì cấp sơ thẩm cần phải xác minh và giải quyết các vấn đề như sau: Xác định vì sao có sự chênh lệch diện tích đất giữa thửa cũ số 38 có diện tích 3.515m² với thửa mới số 632 có diện tích 3267,5 m²; Diện tích đất còn lại của thửa 38 có cấp cho ai không, có bị nhà nước thu hồi không? Ông Nguyễn Bá T1 khai đã bán toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận được cấp do vậy cấp sơ thẩm cần làm rõ về diện tích đất chuyển nhượng, giá trị mua - bán thực tế giữa ông T1 và bà Trần Lệ Thu; ông T1 khai tại bản tự khai ngày 28/04/2021 là ông và các anh chị em cùng bán và chia nhau tiền bán đất này, do đó khi giải quyết lại cấp sơ thẩm cần làm rõ vấn đề này; Xác minh về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Bá T1 - bà Trần Lệ Thu để có căn cứ xác định phía ông Nguyễn Bá T1 cùng các thừa kế phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng hay giá trị của QSDĐ cho các thừa kế của bị đơn bà Nguyễn Thị Th2 theo quy định tại điều 133 BLDS.

[6] Từ các nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy cần phải hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến thửa đất số 38 diện tích đất là 3.515m² thuộc tờ bản đồ số 3 xã T, huyện H để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Đối với ý kiến yêu cầu ngăn chặn các giao dịch về chuyển nhượng tài sản của ông T1 cùng các thừa kế để đảm bảo cho việc thi hành án sau này của đại diện bị đơn tại cấp phúc thẩm thì sẽ được giải quyết ở cấp sơ thẩm theo quy định, còn các nội dung khác tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1259/2014/DS-PT ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không bị hủy đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2014/DS-ST ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện H đối với phần diện tích 3.515m² thuộc thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 03 xã T, huyện H, TP. Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại phần bị hủy này theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H. H, TPHCM;
- Chi cục THADS H. H, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương