

Bản án số: 416/2020/DS-PT

Ngày 16 tháng 9 năm 2020

“V/v tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm;
hủy giấy chứng nhận QSDĐ; hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ”

**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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2277/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 369 Trần Hưng Đạo, Khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1957; Địa chỉ: 278/46/77 Trương Công Định, Khóm 5, Phường 2, thành phố S, tỉnh S (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2017) – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Triệu Mỹ L, sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: 383/174 đường 30/4, Khóm 5, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Khánh T¹ – Trưởng Văn phòng luật sư Khánh Trang thuộc Đoàn luật sư tỉnh S (Vắng mặt).

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

3.1. Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 369 Trần Hưng Đạo, Khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Văn Ngọc: Ông Nguyễn Văn Q (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2017) – Có mặt.

3.2. Bà Triệu Thị Q¹, sinh năm 1951 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Tài Công, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh S;

3.3. Ông Triệu Cư A, sinh năm 1953 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 858 Mạc Đĩnh Chi, Khóm 6, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

3.4. Bà Triệu Thị N¹, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 383/174 đường 30/4, Khóm 5, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

3.5. Ông Triệu V, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Hà Bộ, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh S;

3.6. Ông Triệu V¹, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Prêc Đôn, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh S;

3.7. Bà Triệu Thị L¹, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 383/176 đường 30/4, Khóm 5, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

3.8. Ông Triệu Kim H, sinh năm 1962 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 1025/34 đường 30/4, Khóm 5, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Triệu Thị Q¹, Triệu Cư A, Triệu Thị N¹, Triệu V, Triệu V¹, Triệu Thị L¹ và Triệu Kim H: Bà Triệu Mỹ L (Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2018) – Có mặt.

3.9. Ông Đỗ Văn H¹, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

3.10. Bà Trần Thị H², sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 138A, Tổ 8, Khu phố 3, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đ.

3.11. Bà Lâm Thị Kim T², sinh năm 1982 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 121/15 Quốc lộ 1, Khóm 2, Phường 7, thành phố S, tỉnh S.

3.12. Bà Nguyễn Thu N² – Vắng mặt;

3.13. Ông Nguyễn Ngọc H³ – Vắng mặt;

3.14. Bà Nguyễn Ngọc L² – Vắng mặt;

3.15. Ông Nguyễn Ngọc B – Vắng mặt;

3.16. Ông Nguyễn Ngọc Đ – Vắng mặt;

3.17. Bà Nguyễn Thị Thu H⁴ – Vắng mặt;

3.18. Ông Triệu M – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 196A Bạch Đằng, Khóm 5, Phường 4, thành phố S, tỉnh S.

3.19. Văn phòng công chứng Trần Thanh D – Đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: 16 Võ Đình Sâm, Phường 6, thành phố S, tỉnh S.

3.20. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam;

Địa chỉ: 03 Trần Hưng Đạo, Phường 3, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam: Ông Trần Lý Phước T³ – Vắng mặt;

3.21. Ủy ban nhân dân tỉnh S;

Địa chỉ: 01 Châu Văn Tiếp, Phường 2, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh S: Ông Nguyễn Hùng A¹ – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018) – Có mặt;

4. *Người kháng cáo, kháng nghị:*

4.1. Bị đơn bà Triệu Mỹ L

4.2. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H¹ và bà Trần Thị H² hết diện tích đất 228,2 m² thửa 61 tại Phường 9, thành phố S, được Văn phòng công chứng Thanh Dũng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2015 và đã được sang tên cho bà ngày 24/6/2015. Ngày 13/3/2017, bà phát hiện bà Triệu Mỹ L đổ đất trên đất của bà để san lấp mặt bằng nên bà tranh chấp, được Ủy ban nhân dân Phường 9 hòa giải ngày 29/3/2017 nhưng không thành nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả cho bà toàn bộ thửa 61, diện tích 228,2 m² (đo đạc thực tế 245 m²). Bà không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Triệu Mỹ L trình bày: Thửa đất số 61, diện tích 228,2 m² là của gia đình bà, do ông ngoại của bà là Thạch P đứng tên. Gia đình bà L quản lý sử dụng đất từ năm 1939 đến nay. Năm 1995, thị xã S quy hoạch lộ Mạc Đĩnh Chi cắt đất của gia đình bà ra thành 02 phần (Phường 4 và Phường 9), một số cán bộ đã lấn chiếm sử dụng đất bên Phường 4 và trả hoa lợi cho gia đình bà. Riêng phần đất bên Phường 9 không biết dựa vào căn cứ nào mà Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) S ra quyết định cấp đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 12 cán bộ, trong đó có hộ ông Đỗ Văn H¹, nhưng 12 hộ này đều không trực tiếp nhận đất hoặc sử dụng đất.

Khi gia đình bà L tiến hành san lấp mặt bằng, trồng cây ăn trái, đào ao nuôi cá thì Ủy ban nhân dân Phường 9 ngăn cản. Gia đình bà có đơn khiếu nại thì Ủy ban nhân dân có biên bản giải quyết mỗi hộ được Ủy ban nhân dân cấp đất thì phải trả tiền đất cho gia đình bà 500.000 đồng một mét ngang, gia đình bà không đồng ý nên khởi kiện ra Tòa án thì Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và yêu cầu các hộ được cấp đất thương lượng với gia đình bà. Từ đó, 10 hộ đã thương lượng xong.

Riêng phần đất đang tranh chấp (do Đỗ Văn H¹ đứng tên) thì trước đây chồng bà T là ông N thương lượng mua giá 160.000.000 đồng, bà đồng ý thì ông N kêu tháo dỡ nhà lá đi thì ông trả tiền (có ông Sướng Trưởng Khóm biết), nhưng sau khi bà dỡ nhà thì ông N hứa nhiều lần nhưng không trả tiền. Đến ngày 29/3/2017 thì Ủy ban nhân dân Phường 9 mời hòa giải.

Bà L có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H¹ với bà T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H¹ đã chuyển tên cho bà T đối với phần đất thửa 61, diện tích 228,2 m² tại Khóm 6, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Đỗ Văn N có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 61, diện tích 228,2 m² để vay tiền của Ngân hàng. Ngày 16/9/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn N đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Q nên không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Q¹, Triệu Cư A, Triệu Thị N¹, Triệu V, Triệu V¹, Triệu Thị L¹ và Triệu Kim H đã ủy quyền cho bị đơn Triệu Mỹ L nên không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H¹ và bà Trần Thị H² trình bày: Ông bà đã chuyển nhượng thửa đất 61, diện tích 228,2 m² nên ông bà không còn liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu M và bà Nguyễn Thị Thu H⁴ trình bày: Khoảng năm 2016, ông đại diện cho bà Thái Thị C chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Kim T⁴ phần đất ngang 5 mét, dài 10 mét, vị trí nằm phía sau phần đất tranh chấp, không có giấy tờ chứng minh đất của bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Kim T⁴ trình bày: Năm 2016, bà có chuyển nhượng cho bà Triệu Mỹ L phần đất trước đây bà nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị C ngang 5,6 mét, dài 10 mét nhưng bà không nhớ vị trí đất, không nhớ giá chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh S trình bày: Nguồn gốc đất là của Thạch Thị K (mẹ của bà Triệu Thị L) đất nông nghiệp, đưa vào tập đoàn năm 1980. Năm 1986 Nhà nước quy hoạch đường Mạc Đĩnh Chi, quy hoạch đất 2 bên đường thành đất ở. Ủy ban nhân dân thị xã S ban hành Quyết định số 504/QĐ-UBTX.93 ngày 19/10/1993 tạm cấp cho ông Đỗ Văn H¹ một lô đất thổ cư 150 m². Xét về thẩm quyền chưa phù hợp luật đất đai năm 1993 nhưng ông H¹ đã nộp tiền sử dụng đất và diện tích có tăng hơn so với quyết định cấp đất, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho hợp thức hóa (Văn bản số 1132/CV.HC.97 ngày 26/11/1997). Năm 2001, ông H¹ lập thủ tục hợp thức hóa, cơ quan chức năng đã xác minh đo đạc thực tế ranh giới, mốc giới, nguồn gốc, lập biên bản được các hộ liên kề ký xác nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 61, diện tích 228,2 m² cấp cho ông H¹ là đúng quy định. Năm 2006, bà L bao chiếm nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã S ban hành Quyết định số 76/QĐKN-CTUBND ngày 04/12/2016 buộc bà L giao trả đất 11 hộ, trong đó có hộ ông H¹. Ủy ban nhân dân tỉnh S không đồng ý phản tố của bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H¹, bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 2 Điều 170, Điều 202, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T. Buộc bà Triệu Mỹ L tự tháo dỡ, đập bỏ và di dời nhà tiền chế trên đất có chiều ngang phía trước 4,76 m, chiều ngang phía sau 4,8 m, chiều dài 10,5 m và giao trả cho bà Nguyễn Thị Thu T phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 245 m² thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại đường Mạc Đĩnh Chi, Khóm 6, Phường 9, thành phố S. Phần đất có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất bà Liên Thị Trúc Ly (nay đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh là thửa 62, sát tường nhà của ông Thanh) có số đo 49 m; Hướng Tây giáp với đất ông Võ Văn Phụng thửa 15 (có trụ đá bằng bê tông cố định phía trước và phía sau làm ranh) có số đo 49 m; Hướng Nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 05 m (tính từ tường rào nhà ông Hoàng Thanh qua trụ đá giáp với

ông Võ Văn Phụng); Hướng Bắc giáp với đường Mạc Đĩnh Chi, có số đo 05 m (tính từ tường rào nhà ông Hoàng Thanh qua trụ đá giáp với ông Võ Văn Phụng);

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Triệu Mỹ L về việc yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 017095 thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 17, diện tích 228,2 m², tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố S, tỉnh S cấp cho hộ ông Đỗ Văn H¹ vào ngày 01/8/2001 (Đã chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu T vào ngày 24/6/2015) và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Đỗ Văn H¹, bà Trần Thị H² với bà Nguyễn Thị Thu T được Văn phòng công chứng Thanh Dũng công chứng vào ngày 12/6/2015 đối với phần đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 17, diện tích 228,2 m², tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố S, tỉnh S.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Triệu Mỹ L số tiền san lấp mặt bằng là 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Thu T và ông Đỗ Văn N; quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2019, bị đơn bà Triệu Mỹ L có đơn kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại Quyết định số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/10/2019 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S kháng nghị phúc thẩm yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Triệu Mỹ L giữ nguyên kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Ông Nguyễn Văn Q không đồng ý kháng cáo của bà L và không đồng ý kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S vì không có căn cứ gì xác định đất này là có nguồn gốc của gia đình bà L, không có căn cứ để xác định giấy đất tên ông Thạch P là tại vị trí đất này, mà đất này đã được thực hiện chính sách của Nhà nước và Nhà nước đã cấp đất cho ông H¹ hợp pháp, ông H¹ chuyển nhượng lại cho bà T và bà T đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Ông Nguyễn Hùng A¹ đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh S không đồng ý kháng cáo của bà L và không đồng ý kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S vì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H¹ và bà T là đúng quy định của pháp luật. Chưa có căn cứ xác định đất tranh chấp là nằm trong giấy đất ông Thạch P đứng tên. Ủy ban xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình bà L sử dụng từ sau năm 1975 đến năm 1979, đưa vào Tập đoàn năm 1980, đến 1982 thì thành lập Hợp tác xã nên bà L nói đã sử dụng đất liên tục từ năm 1939 đến nay là không đúng. Thực hiện Nghị quyết 10 năm 1990 chủ trương trả đất về cho chủ gốc theo định suất nhân khẩu, phần thừa thì Nhà nước quản lý. Nhà nước đào kênh cấp lộ Mạc Đĩnh Chi để tách biệt phần đất nông nghiệp ở phía trong, còn đất giáp lộ thì Nhà nước quy hoạch làm đất ở và Ủy ban nhân dân thị xã S có Quyết định số 504/QĐ-UBTX.93 ngày 19/10/1993 cấp đất cho ông H¹, tuy thẩm quyền cấp đất là chưa đúng nhưng nội dung cấp đất là không sai. Chủ trương chung thì hộ được cấp

đất phải trả hoa lợi cho chủ gốc nhưng tôi không xác định được Ủy ban nhân dân Phường 9 hoặc hộ được cấp đất có trả hoa lợi cho gia đình bà L hay chưa? Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nêu các căn cứ như Bản án sơ thẩm đã nêu nhưng lại viện dẫn văn bản pháp luật không rõ ràng nên tôi không hiểu ý kháng nghị muốn nói gì?

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị đều hợp lệ. Về nội dung đề nghị chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Triệu Mỹ L và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng luật sư và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không rõ lý do. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Các tài liệu, chứng cứ thể hiện và các bên đương sự đều thừa nhận, Ủy ban nhân dân tỉnh S cũng xác định thửa đất số 61, diện tích 228,2 m² tại Phường 9, thành phố S đang tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà Triệu Mỹ L.

Năm 1986, Nhà nước làm đường Mạc Đình Chi cắt lô đất của gia đình bà L làm hai phần nằm bên Phường 4 và nằm bên Phường 9 thì có một số hộ dân đến ở, gia đình bà L khiếu nại thì các hộ bên Phường 4 đã trả hoa lợi cho gia đình bà L, còn lại một số hộ bên Phường 9 chưa trả hoa lợi nên vẫn đang tranh chấp.

Ngày 19/10/1993, Ủy ban nhân dân thị xã S ban hành Quyết định số 504/QĐ-UBTX.93 tạm cấp cho ông Đỗ Văn H¹ một lô đất thổ cư 150 m². Trên cơ sở đó, ông H¹ kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 61, diện tích 228,2 m² tại Phường 9, thành phố S, sau đó chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61 và sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 24/6/2015.

Như vậy, cần phải thu thập chứng cứ để xác định thửa đất số 91 đang tranh chấp đã được Nhà nước thực hiện chính sách đất đai hay vẫn còn thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà Triệu Mỹ L (chủ gốc).

[3] Ủy ban nhân dân tỉnh S cho rằng năm 1986 Nhà nước quy hoạch đường Mạc Đình Chi, quy hoạch đất 2 bên đường thành đất ở, nhưng lại không cung cấp tài liệu chứng minh cho việc này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ (Văn bản quy hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân và phê duyệt của Hội đồng nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 11 Luật Đất đai năm 1987) để làm rõ diện tích đất tranh chấp có nằm trong quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền hay không?

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã có tiến hành các biện pháp xác minh về việc phân đất tranh chấp có đưa vào tập đoàn sản xuất hay không? Tập đoàn sản xuất tan rã vào thời điểm nào? Khi tập đoàn sản xuất tan rã thì tập đoàn giao trả đất lại cho ai? Ai là người trực tiếp sử dụng đất? nhưng Tập đoàn Trường thì đã chết, Ủy ban nhân

dân Phường thì không biết Tập đoàn phó là những ai, lời khai của người hộ dân trong khu vực có nhiều mâu thuẫn nhau, người thì cho rằng đất có vào Tập đoàn, người bảo không, người thì bảo sau khi Tập đoàn tan rã thì giao đất lại cho gia đình bà Liên, người thì bảo không trả đất cho gia đình bà L, nhưng tất cả đều chỉ là những lời khai mà không có chứng cứ gì khác để chứng minh nên không xác định được. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ đất đang tranh chấp có nằm trong phần thừa định suất của gia đình bà L mà Nhà nước đã quản lý hay không?

Do đó, chưa có căn cứ để xác định phần diện tích đất đang tranh chấp có nằm trong quy hoạch hay kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền hoặc nằm trong phần thừa định suất khi Hợp tác xã trả đất lại cho chủ sử dụng đất gốc và Nhà nước đã quản lý sử dụng phần thừa định suất này hay là vẫn còn thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà L.

[4] Tại Điều 21 Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó*”.

Việc Ủy ban nhân dân thị xã S cấp đất cho ông Đỗ Văn H¹ không đúng thẩm quyền, nhưng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S là cấp có thẩm quyền đồng ý. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định trước khi cấp đất cho ông Đỗ Văn H¹ thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã có quyết định thu hồi đất đối với gia đình bà L hay chưa? Việc cấp đất có đảm bảo quy định của Luật Đất đai như đã viện dẫn trên hay chưa? Do vậy, chưa có căn cứ để xác định việc Ủy ban nhân dân thị xã S cấp đất cho ông Đỗ Văn H¹ và sau này Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn H¹ đối với thửa đất tranh chấp nêu trên có đúng theo quy định của pháp luật hay không? Chưa có căn cứ để xác định ông Đỗ Văn H¹ có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 61, diện tích 228,2 m² tại Phường 9, thành phố S hay không? và do vậy Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T và bác yêu cầu phản tố của bà Triệu Mỹ L đều là chưa có cơ sở.

[5] Do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Triệu Mỹ L, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Bà Triệu Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Thu T, ông Đỗ Văn N; về án phí dân sự sơ thẩm đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Triệu Mỹ L. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T, giải quyết yêu cầu phản tố của bà Triệu Mỹ L và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh S xét xử lại sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Bà Triệu Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001424 ngày 09/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh S.

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Thu T, ông Đỗ Văn N; về án phí dân sự sơ thẩm đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh S
- (Kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh S;
- Cục THADS tỉnh S;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

