

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 95 /2022/DS-GĐT

Ngày: 05/4/2022

*V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là  
quyền sử dụng đất và tranh chấp  
hợp đồng tặng cho bất động sản.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho bất động sản*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Hồ Thị Trinh T**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 58/42 đường Nguyễn Văn Tạo, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông **Hồ Văn H**, sinh năm 1972;

Bà **Dư Thị C**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện, tỉnh.

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

3.1. Ông **Hồ Quang M**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số nhà 36/3C, đường Quang Trung, Phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà **Hồ Thị Thanh Tn**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số nhà 103/7/7, đường 20, Tổ 27, Khu phố 4, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ủy ban nhân dân huyện, tỉnh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại Đơn khởi kiện ngày 21/12/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Hồ Thị Trinh T trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội bà cho cha bà tên là Hồ Văn H, sinh năm 1940 đứng tên quyền sử dụng đất số C 317871 được cấp vào ngày 18/3/1994 với diện tích là 18.100 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 04, thửa 397 (đo đạc thực tế 15.460,6 m<sup>2</sup>), tại ấp N, xã M, huyện, tỉnh. Cha mẹ bà có 03 người con gồm có bà và 02 người em tên là Hồ Quang M và Hồ Thị Thanh Tn. Khi cha bà còn sống có cho vợ chồng ông Hồ Văn H mượn phần đất này để canh tác, nhưng không làm giấy tờ. Cụ H chết 06/8/2013, mẹ bà là cụ Lê Thị Trung Trnh chết 04/01/2004. Cha mẹ bà chết không để lại di chúc, anh em bà thống nhất chia thừa kế phần đất cho ông H mượn và giao toàn bộ phần đất trên cho bà được hưởng thừa kế, hiện tại bà đã hoàn thành thủ tục hưởng thừa kế và đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) đối với phần đất nêu trên.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn H cùng vợ là bà Dư Thị C phải trả lại cho bà phần đất nêu trên theo đo đạc thực tế là 15.460,6 m<sup>2</sup>, trên phần đất không có công trình kiến trúc xây dựng kiên cố, chỉ có 01 cái nhà mồ và 10 ngôi mộ của tổ tiên, ông bà chôn cất tại đây. Đối với khu mộ, bà yêu cầu được giữ nguyên, không yêu cầu di dời, không yêu cầu định giá đất và tài sản trên đất.

***Quá trình cung cấp chứng cứ, bị đơn là ông Hồ Văn H, bà Dư Thị C trình bày:***

Nguồn gốc phần đất là của ông nội ông H (cũng là ông nội của bà Hồ Thị Trinh T) để lại cho cụ H trước năm 1975. Tuy nhiên, cụ H canh tác được 02 năm thì không canh tác nữa. Năm 1978 cụ H bỏ đất đi đến Năm Căn sinh sống và bỏ đất lại cho chính quyền địa phương quản lý. Đến năm 1980, cụ Hồ Văn Tâm là cha ruột của ông (cũng là anh ruột của cụ Hồ Văn H) đến chính quyền địa phương xin lại phần đất này vì đất này là đất phụ ấm của gia đình. Năm 1993 cha ông là cụ Tâm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn lấy tên của cụ H vì phần đất này cụ H được ông nội ông cho đất để dùng làm đất hương hỏa, lúc làm GCNQSDĐ, cụ H không biết có phần đất này, sau này cụ H mới biết. Ngày 05/11/2000 có hợp thân tộc, cụ H đồng ý tặng cho ông phần đất nói trên và cụ H có làm bản đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 30/11/2000 cho ông, nhưng tại văn bản này cụ H chỉ ký tên còn chữ viết thì ông không biết ai viết dùm cụ H. Mặt khác, cụ H cũng có 01 đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/11/2000 cho ông nhưng chỉ có chữ ký là của cụ H, còn chữ viết thì do người khác viết dùm, ông không xác định được là ai viết đơn giúp cụ H. Do điều kiện hoàn cảnh gia đình nên từ khi ông được cụ H cho đất không đi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông, ông xác định phần đất này trước đây

là đất trồng dừa, sau này chuyển dịch nuôi tôm nên ông đã cải tạo thành đất nuôi tôm và canh tác cho đến nay. Trong quá trình canh tác từ năm 1993 đến khi bà T khởi kiện yêu cầu trả đất thì vợ chồng ông không có phát sinh tranh chấp với ai. Gia đình ông trực tiếp canh tác trên đất từ năm 1980 sau khi cha ông là cụ Hồ Văn Tâm xin lại đất đến khi bà T phát đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại đất. Ông đóng thuế cho nhà nước từ trước đến nay.

Trên phần đất không có công trình kiến trúc xây dựng kiên cố nào khác, chỉ có 01 nhà mồ và 10 ngôi mộ được xây dựng kiên cố, cơ bản của những người trong thân tộc như bà T trình bày. Ông H, bà C xác định ông bà được cụ H cho đất hợp pháp nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T.

Ông H xác định trong quá trình cải tạo đất, ông đã đầu tư cải tạo đất trị giá 400.000.000 đồng và trước đây ông có vay giùm cụ H 20 chỉ vàng 24k. Do đó, ông H và bà C có yêu cầu: nếu yêu cầu của bà T được chấp nhận thì bà T phải hoàn trả tiền đầu tư cải tạo đất và 20 chỉ vàng 24 k cho vợ chồng ông. Đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà Hồ Thị Trinh T theo quy định của pháp luật để cấp lại cho vợ chồng ông.

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

*Ông Hồ Quang M (là em ruột bà T) trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà T.

*Bà Hồ Thị Thanh Tn (do bà Hồ Thị Trinh T đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Bà Tuyền không biết việc cụ H tặng cho đất cho vợ chồng ông H. Do phần đất tranh chấp cụ H còn đứng tên chủ quyền sử dụng, khi cụ H chết, anh chị em đã thống nhất từ chối nhận di sản thừa kế và chuyển cho bà Tuyền đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện tại bà Tuyền không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp.

*Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện, tỉnh:* Từ khi thụ lý vụ án, UBND huyện không có ý kiến gì về tranh chấp của các đương sự và cũng không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 25/5/2020, Tòa án nhân dân huyện, tỉnh đã quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Hồ Thị Trinh T đối với ông Hồ Văn H và bà Dư Thị C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Buộc ông Hồ Văn H và bà Dư Thị C phải trả lại phần đất trị giá bằng tiền theo chứng thư định giá số 18166/CT-EXIMAS ngày 14/8/2018 là 675.592.000 đồng của Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá EXIMVAS và 460.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản tranh chấp.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H và bà Dư Thị C đối với bà Hồ Thị Trinh T. Buộc bà T phải hoàn trả cho ông H và bà C số tiền đầu tư, cải tạo đất là 400.000.000 đồng.*

*Đối trừ giữa mục [1] và [2]. Buộc ông H và bà C phải hoàn trả cho bà T 276.052.000 đồng*

*Đối với số tiền nêu trên kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H và bà C không thi hành xong thì ông H và bà C còn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015*

*Giữ nguyên hiện trạng và giao cho ông H, bà C tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 15.460,6 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 04, tại ấp N, xã M, huyện, tỉnh (có vị trí tứ cận).*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/6/2020 bà Hồ Thị Trinh T kháng cáo

Ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 37/2020/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

Tại Quyết định số 226/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện, tỉnh và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 37/2020/QĐ-PT ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh, 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 sơ thẩm và quyết định phúc thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện, tỉnh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về nội dung kháng nghị Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh:**

[1.1] Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định như sau: “...3. Người kháng cáo được Tòa án triệu tập họp lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người đó, trừ trường hợp người đó đề nghị xét xử vắng mặt thì Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.”.

[1.2] Nguyên đơn là bà Hồ Thị Trinh T kháng cáo không đồng ý Bản án sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa xét xử phúc thẩm lần 1 vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 31/7/2020 và tổng đạt hợp lệ cho các bên đương sự, nhưng chỉ có người kháng cáo là bà T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Đặng Huỳnh Quốc có mặt; bên bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Tòa án cấp phúc thẩm quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian xét xử phúc thẩm lần 2 vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 26/8/2020. Quyết định hoãn phiên tòa tổng đạt hợp lệ cho bà T và Luật sư Quốc cũng như bên bị đơn theo luật định. Ngày 18/8/2020 Luật sư Quốc có đơn xin hoãn phiên tòa lần 2 với lý do: bào chữa vụ án hình sự vào hai ngày 25 và 26/8/2020 theo giấy triệu tập xét xử ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Phiên tòa lần thứ hai ngày 26/8/2020 bà T và Luật sư Quốc vắng mặt, cũng không có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt.

[1.3] Xét thấy bà T là người kháng cáo (cũng như Luật sư là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T) được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 289, 295 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao cho rằng “*Căn cứ khoản 2 Điều 9 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định Tòa án có trách nhiệm bảo đảm cho đương sự thực hiện quyền bảo vệ của họ nên bà T vắng mặt tại phiên tòa lần hai là có lý do chính đáng, ...quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án là sai lầm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật, làm cho đương sự không thực hiện được quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình*” là không có cơ sở chấp nhận.

## **[2] Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự:**

[2.1] *Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:* Tại GCNQSDĐ số C317871, ngày 18/3/1994 của UBND huyện, tỉnh đã cấp cho cụ Hồ Văn H được quyền sử dụng tổng diện tích 18.100 m<sup>2</sup> đất (đo đạc thực tế 15.460,6 m<sup>2</sup>) tại xã M, huyện. Ngày 25/11/2014, bà Hồ Thị Trinh T được cập nhật thay đổi trên giấy chứng nhận là chủ sử dụng diện tích đất trên với lý do nhận thừa kế. Bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Dư Thị C trả lại toàn bộ quyền sử dụng 15.460,6 m<sup>2</sup> đất trên. Ông H, bà C xác định ông, bà được cụ H hợp thân tộc và cho đất hợp pháp ngày 05/11/2000 nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T.

[2.2] *Về giá trị pháp lý của các tài liệu bị đơn là ông H và bà C cho rằng đã được tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp ngày 05/11/2000:*

Ông H xuất trình “*Biên bản V/v chuyển quyền đất cho thừa kế*” về việc hợp thân tộc ngày 05/11/2000, Bảng đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 30/11/2000, Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/11/2000 và cho rằng cụ H đã tặng cho ông quyền sử dụng đất nêu trên. Tại Văn bản số 03/CV-PC09 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh đã từ chối giám định vì không đủ cơ sở kết

luật chữ ký, chữ viết họ tên “*Hồ Văn H*” trong các tài liệu ông H đã xuất trình có phải do cùng một người ký và viết ra hay không.

Theo “*Biên bản V/v chuyển quyền đất cho thừa kế*” ngày 05/11/2000 do ông H cung cấp (bản viết tay, không có công chứng, chứng thực) gồm những người trong thân tộc có mặt là: cụ Hồ Văn H, cụ Hồ Văn Tâm là anh ruột, cụ Huỳnh Thị Thường (chị cô cậu), cụ Huỳnh Văn Tòng (em cô cậu) và cụ Lê Văn Liếng (anh rể). Biên bản thể hiện “...*tại nhà ông Hồ Văn Tâm gồm có thân tộc và chính quyền địa phương ấp N, xã M*”. Tuy nhiên nội dung Biên bản không có sự tham gia của chính quyền địa phương ấp, chỉ có chữ ký của các cụ trong thân tộc như đã nêu trên. Biên bản thể hiện: “...*Nay phiên họp đồng nhất trí cho tên Hồ Văn H 28 tuổi là người được quyền hưởng thừa kế phần đất của ông Hồ Văn H tại ấp N, xã M để thế chấp vay Ngân hàng huyện, tỉnh. Vì già yếu nên không thể đi đứng được. Vậy nay tôi chuyển quyền cho thừa kế Hồ Văn H trọn quyền quyết định.*”.

Tại thời điểm Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ vào tháng 8/2017, các cụ Hồ Văn H, Hồ Văn Tâm, Huỳnh Thị Thường đều đã chết. Cụ Lê Văn Luyến và cụ Huỳnh Văn Tòng xác nhận các cụ không tham dự cuộc họp gia đình ngày 05/11/2000, chữ ký của các cụ trong biên bản đều là giả mạo. Với nội dung “*Biên bản V/v chuyển quyền đất cho thừa kế*” ngày 05/11/2000 không có đủ căn cứ xác định việc tặng cho hay chuyển quyền sử dụng đất từ cụ H sang ông H. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc cho đất là có xảy ra trên thực tế là chưa có cơ sở vững chắc.

Mặt khác, cụ H được UBND cấp GCNQSDĐ ngày 18/3/1994 nên quyền sử dụng đất này là tài sản chung thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng cụ H và cụ Lê Thị Trung Trnh. Cụ H tự định đoạt tài sản chung của vợ chồng cho ông H là không đúng quy định của pháp luật.

Nếu cho rằng cụ H đã tặng cho ông H quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 (có hiệu lực tại thời điểm ông H cho rằng được cụ H tặng cho quyền sử dụng đất) quy định về tặng cho bất động sản như sau:

“1- *Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.*

2- *Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm nhận tài sản.*”.

Như vậy, việc cụ H tặng cho ông H quyền sử dụng đất chưa hoàn thành, chưa đăng ký quyền sở hữu nên chưa có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc trả quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] *Về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T trả cho ông H tiền đầu tư, cải tạo đất tranh chấp:*

Tại Đơn phản tố bổ sung ngày 03/10/2017, ông Hồ Văn H trình bày khi cụ H tặng cho đất năm 2000 toàn bộ là rừng sậy, bờ liếp. Sau khi Nhà nước chuyển dịch cơ cấu thủy sản, ông H bắt đầu thuê mướn nhân công, phương tiện cơ giới cải tạo đất thành mặt nước nuôi tôm chi phí trên 400.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “...không đủ cơ sở xác định chính xác cụ thể từng khoản đầu tư, cải tạo đất của ông Hồ Văn H để xác định tổng số tiền ông H bỏ ra để cải tạo đất này từ năm 1993 đến nay (27 năm). Tuy nhiên với thời gian trên 20 năm canh tác trên đất thì khoản đầu tư cải tạo đất theo lời trình bày của ông H tổng cộng 400.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận”.

Như vậy, ông H chỉ mới đầu tư, cải tạo đất từ năm 2000 đến khi bà T tranh chấp vào tháng 12/2015. Ông H cũng không kê khai cụ thể các khoản đã chi phí đầu tư như thế nào mà chỉ nêu con số chung chung là 400.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông H đã đầu tư cải tạo đất trên 20 năm là mâu thuẫn với thời gian ông H trình bày trong Đơn phản tố bổ sung. Ông H trình bày số tiền đầu tư cải tạo đất thì phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ về thời gian đầu tư, cải tạo đất từ rừng sậy, bờ liếp thành mặt nước nuôi tôm có đúng như ông H đã khai hay không; không yêu cầu ông H kê khai, chứng minh cụ thể các khoản chi phí đầu tư cải tạo để đánh giá tính có căn cứ theo quy định của pháp luật mà đã buộc ông H trả lại quyền sử dụng đất cho bà T bằng giá trị tương ứng với 675.592.000 đồng và chấp nhận yêu cầu của ông H buộc bà T trả ông H 400.000.000 đồng tiền đầu tư cải tạo đất là chưa đủ có căn cứ pháp luật.

[2.5] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 18/3/1994 của UBND huyện đã cấp cho cụ Hồ Văn H thể hiện cụ Hồ Văn Tâm (anh ruột của cụ H) là người ký tên thay cho cụ H trong Đơn xin cấp GCNQSDĐ (nội dung Đơn cũng thể hiện có việc tranh chấp đất với bà Hồ Thị Nghĩa do bà Nghĩa mượn đất trồng mía), phù hợp lời trình bày của ông H, bà C xác nhận sau khi cụ H canh tác được khoảng 02 năm thì bỏ đi đến huyện Năm Căn sinh sống, do quyền sử dụng đất cụ H được hưởng là đất dùng làm hương hỏa nên cụ Tâm đăng ký làm thủ tục đứng tên cụ H. Thực tế, bà T cũng như các anh chị em ruột của bà sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, không trực tiếp canh tác trên đất tranh chấp. Như vậy, cụ Tâm là

cha ruột cũng như ông H là người ở trên đất có công sức quản lý, giữ gìn tài sản của cụ H.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà C trình bày lúc đầu GCNQSDĐ do vợ chồng ông giữ quản lý. Năm 2005 ông H cho em ruột là Hồ Văn Trí mượn GCNQSDĐ để ông Trí thế chấp vay tiền tại cây xăng dầu số 19 chợ Đầm Cù, khi UBND ấp N mời hòa giải việc tranh chấp với bà T ông mới biết GCNQSDĐ đã được cụ H chuộc lại giao bà T. Lời trình bày của ông H, bà C phù hợp lời khai của ông Nguyễn Thành Út là Trưởng ấp.

[2.7] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần làm rõ việc ông H đã cho em ruột mượn GCNQSDĐ thế chấp cho người khác dẫn đến cụ H phải chuộc giấy về giao lại cho bà T. Ngoài chi phí đầu tư, cải tạo đất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét cụ Tâm là cha ruột cũng như ông H có công sức quản lý, giữ gìn tài sản tranh chấp là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự, vì yêu cầu của ông H cho rằng tài sản đã được cụ H tặng cho nên ông có quyền sử dụng là yêu cầu lớn hơn yêu cầu xem xét công sức quản lý, giữ gìn tài sản tranh chấp.

[2.8] Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 15.460,6 m<sup>2</sup>, hồ sơ thể hiện mục đích cụ Tâm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn lấy tên của cụ H vì phần đất này cụ H dùng làm đất hương hỏa (thực tế có 01 nhà mồ và 10 ngôi mộ được xây dựng kiên cố, cơ bản của những người trong thân tộc thuộc đất mồ mả). Bà T yêu cầu ông H, bà C trả lại đất sau đó sẽ cho ông H thuê lại lấy tiền hàng năm dùng vào việc tôn tạo, trùng tu mồ mả ông bà tổ tiên. Xét thấy diện tích đất tranh chấp tương đối lớn, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tham khảo ý kiến cơ quan có thẩm quyền hoặc tập quán địa phương về diện tích đất để làm mồ mả; làm rõ điều kiện, nhu cầu về chỗ ở của các bên đương sự trong việc giao toàn bộ hay một phần tài sản tranh chấp cho đương sự đảm bảo có lý, có tình để giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[3] Như mục [1] đã nhận định, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án là có căn cứ, đúng theo quy định tại các Điều 289, 295 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm làm phát sinh hiệu lực của bản án sơ thẩm. Do hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án nên cần phải hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*



1. Chấp nhận kháng nghị số 226/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện, tỉnh và hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 37/2020/QĐ-PT ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh đối với vụ án “*Đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho bất động sản*” giữa nguyên đơn là bà Hồ Thị Trinh T với bị đơn là ông Hồ Văn H, bà Dư Thị C (và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện, tỉnh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

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

***Bùi Đức Xuân***

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Hồng Phong**

**Tô Chánh Trung**

**Bùi Đức Xuân**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Hồng Phong**

**Tô Chánh Trung**

**Bùi Đức Xuân**







**Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Võ Văn Cường**









**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Trung Tuấn**

**Lý Khánh Hồng**

**Võ Văn Cường**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lý Khánh Hồng**

**Lê Thành Văn**

**Đinh Thị Huyền Khanh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lý Khánh Hồng**

**Huỳnh Công Lý**

**Phan Thanh Tùng**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lý Khánh Hồng**

**Huỳnh Công Lý**

**Phan Thanh Tùng**

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- Chi cục THADS Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (GMH).

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

**Phan Thanh Tùng**

Tuy nhiên, khi giải quyết chia tài sản chung nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không giao quyền sử dụng đất cho một trong những người chung quyền sở hữu nói trên và buộc người này trả giá trị những phần còn lại cho những người cùng sở hữu theo giá thị trường đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Thuận đứng tên dẫn đến khó thi hành án. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào công văn số 2294/DVCI – Q1-QLN ngày 21/12/2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 1, về việc cách tính hóa giá nhà 69 Nguyễn Trãi, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo nghị định 34/2013/NĐ –CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ để xác định giá trị tài sản tranh chấp là 2.022.777.480 đồng là không đúng. Trường hợp này, Tòa án phải xác định giá trị của tài sản tranh chấp theo thời giá thị trường.

Ngoài ra, ngày 15/01/2012, vợ chồng ông Thuận có thỏa thuận bán căn nhà tranh chấp cho bà Trần Thị Thủy Tiên đồng thời nhận 15 lượng vàng SJC tiền đặt cọc của bà Trần Thị Thủy Tiên. Ngày 18/8/2014, Tòa án nhân dân Quận 1 nhận được đơn yêu cầu của bà Tiên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa bà Trần Thị Thủy Tiên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 337; Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1/ Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 103/2016/DS-PT ngày 15/01/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 51/2014/DS-ST ngày 09/9/2014 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- Chi cục THADS Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

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

**Phan Thanh Tùng**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lý Khánh Hồng**

**Huỳnh Công Lý**

**Phan Thanh Tùng**





**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Trung Tuấn**

**Phan Thanh Tùng**

**Đinh Thị Huyền Khanh**

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang;
- Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang
- Chi cục THADS huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

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

**Đinh Thị Huyền Khanh**

## **Các Thẩm phán**

## **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Trung Tuấn**

**Phan Thanh Tùng**

**Đinh Thị Huyền Khanh**

### ***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Cần Đức, tỉnh Long An ;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức, tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

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

**Phạm Trung Tuấn**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Văn Cường**

**Đinh Thị Huyền Khanh**

**Phạm Trung Tuấn**

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Cần Đức, tỉnh Long An ;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức, tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

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

**Phạm Trung Tuấn**

