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**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 177/2023/DS-GĐT
Ngày: 11/8/2023
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có*:**

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

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Trần Thị Thu Thủy

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Hữu Bằng, Thẩm Tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, 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 "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Duy V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp KX, xã LN, huyện H, tỉnh B.

2. Bị đơn: Bà Từ Thị T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp KX, xã LN, huyện H, tỉnh B.

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

3.1. Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1980 (là vợ ông Phạm Duy V)

Địa chỉ: Ấp N, Thị trấn D, huyện H, tỉnh B.

3.2. Cụ Từ Văn K, sinh năm 1944;

3.3. Cụ Cao Thị B, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Ấp KX, xã LN, huyện H, tỉnh B.

3.4. Ông Võ Văn HP, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Phước Ninh, xã Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh B.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện H.

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn D, huyện H, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 27/4/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Duy V trình bày:

Vào năm 2017, ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn HP 02 thửa đất: 1/ Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20 diện tích 105m^2; 2/ Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 20 diện tích 314m^2 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*).

Khi ông sử dụng đất thì bà Từ Thị T cùng với cụ Từ Văn K, cụ Cao Thị B ra ngăn cản, chiếm lại đất không cho ông sử dụng. Chính quyền có lập biên bản nhưng bà T, cụ K, cụ B vẫn cố tình ngăn cản, chiếm lại làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Từ Thị T, cụ Từ Văn K, cụ Cao Thị B phải chấm dứt hành vi ngăn cản và có trách nhiệm giao trả lại cho ông hai thửa đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Từ Thị T và người đại diện theo ủy quyền là bà Từ Ngọc BH trình bày:

Hai thửa đất đang tranh chấp là của cha mẹ bà là cụ Từ Văn K và cụ Cao Thị B. Năm 2002 Cụ K, cụ B bán phần đất này bằng giấy tay cho ông Võ Văn HP với nhưng chưa đo đạc để giao đất, giá bán 120 chỉ vàng 24K. Ông HP mới trả 30 chỉ vàng, còn nợ lại 90 chỉ chưa trả. Cha mẹ bà không bán đất cho ông Phạm Duy V nên bà ngăn cản và lấy lại đất, không cho ông V sử dụng. Bà với ông V không có liên quan gì với nhau nên bà không nhận bất cứ giấy tờ gì của Tòa án, bà từ chối không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, không cho Tòa án tiến hành đo đạc, khảo sát đất theo yêu cầu của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cụ Từ Văn K, cụ Cao Thị B trình bày: Hai thửa đất tranh chấp là của các cụ đã bán cho ông Võ Văn HP bằng giấy tay nhưng chưa đo đạc để giao đất, việc mua bán chưa rõ ràng. Các cụ không bán đất cho ông Phạm Duy V nên các cụ cùng con là Từ Thị T ngăn cản và lấy lại đất, không cho ông V sử dụng. Hai cụ với ông V không có liên quan gì với nhau nên không nhận bất cứ giấy tờ gì của Tòa án, từ chối không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, không cho Tòa án tiến hành đo đạc, khảo sát đất theo yêu cầu của ông V.

Bà Phạm Thị Th trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Ông Võ Văn HP trình bày: Ông nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp từ cụ Từ Văn K là hợp pháp và đã giao đủ tiền (ông trả bằng vàng) cho cụ

K. Cụ K, cụ B đã ký tên để ông làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và ông đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông Phạm Duy V.

Đối với phần diện tích đất chênh lệch được cấp giấy có chênh lệch so với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của cụ K thì ông không rõ, nhưng lúc ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì có đo đạc thực tế, cụ K cũng đồng ý. Do đó, ông không đồng ý việc gia đình cụ K ngăn cản ông V sử dụng đất. Ông yêu cầu được vắng mặt tại Tòa.

Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện H trình bày:

- GCNQSDĐ của ông Phạm Duy V do Sở tài nguyên và Môi trường cấp nên việc xác định trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông V không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện H.

- Qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Võ Văn HP tại thửa số 56, 58, tờ bản đồ số 20 tại ấp Kinh Xung xã LN, huyện H thì việc cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn HP tại thửa đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục định của pháp luật.

- Về quy hoạch giải phóng mặt bằng:

Tại phần đất tranh chấp thửa số 56 và 58, tờ bản đồ số 20 có một phần diện tích đã được quy hoạch thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng tuyến đường Ninh Quới – D, huyện H cụ thể như sau:

Thửa số 56, tờ bản đồ số 20, diện tích 105m^2 (chưa cộng diện tích ngoài giấy chứng nhận 14,2m^2). Trong đó: Diện tích quy hoạch thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án là 37,6m^2 (nằm trong giấy chứng nhận 23,4m^2, ngoài giấy chứng nhận là 14,2m^2).

Thửa số 58, tờ bản đồ số 20, diện tích 314m^2 (chưa cộng diện tích ngoài giấy chứng nhận là 13,4m^2). Trong đó: Diện tích quy hoạch thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án là 59m^2 (nằm trong giấy chứng nhận là 45,6m^2, ngoài giấy chứng nhận là 13,4m^2).

Theo hồ sơ thu hồi đất, phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư lập để tên ông V nhưng vì đang tranh chấp nên chưa chi trả bồi thường. Sau khi có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền thì sẽ chi trả theo phương án đã được phê duyệt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B đã quyết định *(tóm tắt):*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy V.

Buộc bà Từ Thị T, cụ Từ Văn K, cụ Ca Thị B chấm dứt hành vi ngăn cản ngăn cản và có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ phần đất cho ông Phạm Duy V, bà Phạm Thị Th phần đất tọa lạc tại ấp KX, xã LN, huyện H, tỉnh B (tuyên kèm tứ cạnh).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2021, bà Từ Thị T, cụ Từ Văn K kháng cáo.

Ngày 05/03/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B kháng nghị.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2022/DS-PT ngày 06/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh B quyết định *(tóm tắt):*

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của cụ Từ Văn K; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Từ Thị T, Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B. Sửa một phần bản án sơ thẩm về diện tích mà ông Phạm Duy V được sử dụng.

Buộc bà Từ Thị T, cụ Từ Văn K, cụ Ca Thị B chấm dứt hành vi ngăn cản ngăn cản và có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ phần đất cho ông Phạm Duy V, bà Phạm Thị Th phần đất tọa lạc tại ấp KX, xã LN, huyện H, tỉnh B (tuyên kèm tứ cạnh).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thi hành án.

Ngày 26/12/2022, Bà Từ Ngọc BH (đại diện theo ủy quyền của bà Từ Thị T) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 130/QĐ-VKS-DS ngày 01/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2022/DS-PT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B để xét xử sơ thẩm lại.

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 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] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

[1.1] Tại GCNQSDĐ số E 0084523 ngày 02/01/1996, UBND huyện H, tỉnh MH (cũ) đã cấp cho cụ Từ Văn K được quyền sử dụng đất tại xã LN, huyện H, tỉnh MH (nay là tỉnh B), đất có tổng diện tích 11.820m^2 tại tờ bản đồ số 02 (gồm thửa 0106 có diện tích 300m^2 đất thổ cư và diện tích 2.550 đất lập vườn; thửa 0108 có diện tích 8.970m^2 đất trồng lúa. GCNQSDĐ có vẽ sơ đồ cụ thể vị trí từng thửa đất cụ K được cấp.

[1.2] Theo "*Tờ chuyển nhượng đất vườn tạp*" đề ngày 10/8/2002 (bản photocopy), cụ Từ Văn K chuyển nhượng cho ông Võ Văn HP cùng vợ là Phạm

Thị Tr diện tích đất: "*Bề ngang mặc lộ 10m (mười mét) dài 36m. Giá cả: một mét ngang 12 chỉ vàng 24 (mười hai chỉ vàng hai mươi bốn) tổng cộng mười mét đất số vàng là 120 chỉ vàng (một trăm hai mươi chỉ vàng hai mươi bốn). Bề hậu từ Sông kênh xáng vô tới bờ ruộng. Hướng đông Sông KX, tây giáp ông hai Kh, Bắc giáp ông hai Kh. Hai bên trao đổi, bàn bạc thống nhất đồng ý ký tên - Của đường canh 30m (ba) giáp bà Huỳnh Thị C*". Giấy có xác nhận ngày 10/8/2002 của Địa chính xã LN là ông Huỳnh Văn N và xác nhận của Chủ tịch UBND xã LN. Ngày 09/10/2002, trong phần "*Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*" trong GCNQSDĐ của cụ K thể hiện diện tích 360m^2 đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn HP.

Tại GCNQSDĐ số 045209 ngày 22/5/2017 của UBND huyện H, tỉnh B đã cấp quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn HP diện tích 314m^2 tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 20, loại đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại ấp KX, xã LN. GCNQSDĐ có vẽ sơ đồ cụ thể vị trí thửa đất ông HP được cấp, trong đó chiều ngang mặt Lộ nhựa là 9m, chiều dài mỗi cạnh là 35.53m và chiều ngang mặt hậu giáp thửa 59 là 9m.

[1.3] Ngoài ra, theo GCNQSDĐ số 678079 ngày 16/10/2015 của UBND huyện H đã cấp quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn HP diện tích 105m^2 tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20, loại đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại ấp KX, xã LN. GCNQSDĐ có vẽ sơ đồ cụ thể vị trí thửa đất ông HP được cấp.

[1.4] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2017 (có xác nhận của UBND xã LN) có nội dung bên chuyển nhượng là ông Võ Văn HP chuyển nhượng toàn bộ diện tích 314m^2 (được cấp theo GCNQSDĐ số 045209 ngày 22/5/2017) và diện tích 105m^2 (được cấp theo GCNQSDĐ số 678079 ngày 16/10/2015) cho bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Duy V.

[1.5] Tại GCNQSDĐ số CI 024944 ngày 07/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Phạm Duy V diện tích 314m^2; cùng ngày 07/8/2017, ông Phạm Duy V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng 105m^2 theo GCNQSDĐ số 024921.

Trong vụ án này, ông Phạm Duy V tranh chấp với bà T, cụ K và cụ B diện tích 314m^2 đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn HP.

[2] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nhiều chứng cứ chưa được chứng minh làm rõ dẫn đến việc ra quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án cụ thể như sau:

[2.1] *Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn HP*:

[2.1.1] Tại Văn bản số 317/UBND ngày 02/02/2021 của UBND huyện H trả lời Công văn số 16/CV-TA ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện H có

nội dung việc cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn HP tại thửa 56, 58 tờ bản đồ số 20 (đất địa chỉ tại ấp KX, xã LN) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Công văn số 47/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 27/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H phúc đáp Công văn số 109/2022/CV-TA ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B có nội dung: qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, khi cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn HP, ông HP không cung cấp giấy tay mua bán giữa ông HP với cụ K, cụ B; khi cấp GCNQSDĐ cho ông HP do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc, cấp theo hiện trạng sử dụng.

Các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện về hồ sơ cấp quyền sử dụng đất chỉ thể hiện:

+ Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ ông HP khai nguồn gốc đất do cụ Từ Văn K chuyển nhượng lại năm 2002.

+ Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với 03 người (có ký tên trong Phiếu) là các ông Ca Văn LG, Từ Văn K, Hà Văn L.

+ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký và ý kiến thống nhất của những người sử dụng đất liền kề là 03 người: Ca Văn LG, Từ Văn K (chỉ có ông LG và cụ K có ký tên), Từ Hoàng ĐH (không ký tên).

[2.1.2] Đối với các tài liệu cấp quyền sử dụng đất cho ông HP do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp:

Mặc dù Văn bản số 317/UBND ngày 02/02/2021 của UBND huyện H trả lời việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn HP là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng lại mâu thuẫn với hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông HP do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa yêu cầu UBND là cấp có thẩm quyền giải thích, làm rõ lý do, cơ sở nào về pháp luật đất đai khi không có giấy tờ gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K, cụ B với ông HP, chỉ dựa vào kê khai của ông HP lại cấp được GCNQSDĐ cho ông HP; cũng chưa thu thập chứng cứ làm rõ cụ K có ký tên trong Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư và Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất hay không.

[2.1.3] Lời trình bày của ông HP phù hợp lời trình bày của cụ K, cụ B về diện tích chuyển nhượng là bề ngang mặt lộ 10 mét, chiều dài 36 mét. Tuy nhiên GCNQSDĐ đã cấp cho ông HP bề ngang mặt lộ và chiều hậu là 9 mét, chiều dài 35.3 mét. Phía bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất từ mé lộ trở vào trong ruộng, không chuyển nhượng phần đất mé sông; ông HP cho rằng chuyển nhượng từ mé sông vào trong ruộng. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả lời ông HP không cung cấp giấy tờ chuyển nhượng khi đăng ký làm GCNQSDĐ, như vậy

việc cấp GCNQSDĐ cho ông HP về diện tích đất cũng như chứng cứ cụ K có ký tên trong hồ sơ cấp đất của ông HP hay không chưa được chứng minh làm rõ.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ dựa vào văn bản trả lời của UBND huyện cho rằng việc cấp quyền sử dụng đất cho ông HP cũng như việc chuyển nhượng đất từ ông HP sang ông Phạm Duy V, việc cấp GCNQSDĐ cho ông V là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông V, buộc bà T, cụ K và cụ B chấm dứt hành vi ngăn cản và có nghĩa vụ giao trả đất tranh chấp là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.1.4] Về *"Tờ chuyển nhượng đất vườn tạp"* đề ngày 10/8/2002:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm đối với cụ K và cụ B cũng như trong quá trình tố tụng, bà Từ Thị T và người đại diện theo ủy quyền là bà Từ Ngọc BH trình bày: Việc cụ K chuyển nhượng đất cho ông HP hai bên có làm giấy tay, do chưa đo đất cụ thể nên hai bên chưa giao đất; cụ K không giao giấy tay mua bán cho Tòa án, chỉ khi nào ông HP đến gặp cụ mới giao giấy tay ra; Việc mua bán đất giá 120 chỉ vàng, ông HP mới trả (cọc) 30 chỉ, còn nợ lại 90 chỉ; thời điểm chuyển nhượng đất cho ông HP có ông Ca Văn Quan tranh chấp kiện đòi đất nên không làm giấy tờ bán cho ông HP được. Ngày 02/01/2004 Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Ca Văn Quan, công nhận đất cho cụ K và cụ B, sau đó một thời gian ông HP đi tù và đến nay không nói gì với gia đình cụ K về việc mua bán đất cũng như số vàng còn nợ.

Đối với ông HP các lời khai và bản tự khai tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày ông mua đất của cụ K bằng giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương và bản chính giấy tay mua bán ông đã nộp cho cơ quan chuyên môn khi đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Ông đã thanh toán xong tiền mua đất cho cụ K, cụ B.

Hồ sơ vụ án thể hiện có nhiều bản photocopy "*Tờ chuyển nhượng đất vườn tạp*" giữa cụ K, cụ B với ông HP và bà Tr; Tờ chuyển nhượng này không thể hiện được làm thành bao nhiêu bản chính, nhiều Tờ chuyển nhượng ở mặt sau có xác nhận việc chuyển nhượng của chính quyền địa phương tại thời điểm chuyển nhượng đất ngày 10/8/2002 nhưng cũng có nhiều Tờ chuyển nhượng không có xác nhận mặt sau của chính quyền địa phương.

Theo Biên bản giao nhận chứng cứ ngày 03/3/2021, bà Từ Ngọc BH là người nộp 01 bản photocopy "*Tờ chuyển nhượng đất vườn tạp*" cho Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa yêu cầu đương sự trình bày Tờ chuyển nhượng được lập bao nhiêu bản chính? Nguồn gốc bản photocopy của bà BH có phải photocopy từ Tờ chuyển nhượng do cụ K đang giữ? Lý do gì

ông HP là người mua đất nhưng Tờ chuyển nhượng cụ K lại giữ? Trường hợp cụ K giữ bản chính cần yêu cầu giao nộp hoặc cho đối chiếu Tờ chuyển nhượng bản photocopy với bản chính do đương sự giao nộp để làm rõ nội dung chuyển nhượng giữa cụ K, cụ B với ông HP cũng như việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương hay không? Tòa án hai cấp cũng chưa làm rõ lý do vì sao ông HP nhận chuyển nhượng từ 2002 nhưng không quản lý, sử dụng đất cũng như yêu cầu ông HP cung cấp chứng cứ chứng minh việc thanh toán tiền, vàng chuyển nhượng giữa các bên.

Bà T, cụ K và cụ B có tranh chấp với ông V xuất phát từ việc chuyển nhượng đất giữa cụ K, cụ B với ông HP. Trong trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp thì việc chuyển nhượng giữa ông HP với ông V mới đúng pháp luật để được công nhận. Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm cho rằng cụ K, cụ B không yêu cầu Tòa án xem xét việc chuyển nhượng giữa các cụ với ông HP và nhận định ông HP đã được cấp GCNQSDĐ và UBND xác nhận cấp đúng trình tự, thủ tục; ông HP chuyển nhượng cho ông V nên ông V là người sở hữu hợp pháp, ngay tình là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] *Về việc bàn giao đất chuyển nhượng giữa các đương sự*:

Quá trình giải quyết vụ án, bà T và người đại diện theo ủy quyền, cụ K, cụ B trình bày chưa có việc bàn giao đất cho ông HP, gia đình vẫn quản lý đất từ khi chuyển nhượng đến nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T có trình bày ông V có sử dụng đất của ông HP để nuôi cá.

Tại Biên bản hòa giải không thành ngày 19/7/2019 của UBND xã LN về việc tranh chấp đất đai giữa ông Phạm Duy V với ông Võ Văn HP với nội dung: ông V trình bày ông có mua của ông HP thửa đất số 56 diện tích 105m^2 và thửa đất số 58 diện tích 314m^2 từ năm 2017 nhưng đến nay ông HP chưa giao mặt bằng cho ông sử dụng; ông HP thì cho rằng ông đã bán cho ông V và bàn giao mặt bằng rồi. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông V lại trình bày khi đặt cọc mua đất, ông HP đã giao đất cho ông quản lý, ông có đào ao nuôi cá. Tuy nhiên lời trình bày của các đương sự có nhiều mâu thuẫn, việc có đào ao nuôi cá hay không? trên phần đất 105m^2 hay phần đất 314m^2 của ông HP? việc đào ao và nuôi cá của ông V gia đình cụ K có biết, có ngăn cản hay không chưa được chứng minh, làm rõ trong hồ sơ vụ án.

[2.3] Theo *"Tờ chuyển nhượng đất vườn tạp"* ngày 10/8/2002, cụ K, cụ B cùng con là Từ Văn Bình chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn HP cùng vợ là Phạm Thị Tr. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, bà Từ Thị T trình bày bà Phạm Thị Tr là vợ ông HP đã chết năm 2003. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ để đưa những người thừa kế của bà Tr cũng như đưa ông Từ Văn BN vào tham gia tố tụng với tư cách

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận kháng nghị số 130/QĐ-VKS-DS ngày 01/6/2023 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 68/2022/DS-PT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND tỉnh B;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKT III, HS; THS (THB).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân