TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 247/2022/DS-ST Ngày: 22/9/2022 *V/v "Đòi tài sản; Quyền sử dụng đất; Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Ngọc Giàu**

Các Thẩm phán: - Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- Ông **Lê Thanh Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Hà Vy**, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 và 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp *"Đòi tài sản; Quyền sử dụng đất; Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 25/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 221/2022/QĐXX-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Số Ấ B, khu phố, phường 0, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Phan Thị H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 0/ L L, phường, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 7 năm 2013).

** Bị đơn:*

1/ **Lê Thanh V**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số P H, ấp, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2/ **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: S Ấ B, khu phố, phường, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Thu Thoàn - Văn phòng luật sư Huy Hoàng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 27 Phạm Thanh, phường 5, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ **Lê Minh T**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số Ấ B, khu phố, phường, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh T: Lê Thanh V, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số P H Ấp, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của anh T (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 12 năm 2012).

2/ **Phạm Văn L**, sinh năm 1941 (xin vắng mặt);

3/ **Phạm Thu H**, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Số Ấ B, khu phố, phường, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

4/ **Võ Thị L**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số Ấ B, khu phố, phường, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

5/ **Dương Ngọc D**, sinh năm 1957 (xin vắng mặt);

6/ **Lê Tấn T**, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số, khu phố, phường, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

7/ **Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);**

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thành C - Chức vụ: Chủ tịch.

Trụ sở: Số H V, phường, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

* Người kháng cáo: Bị đơn Lê Thanh V, sinh năm 1959 và Nguyễn Thị A, sinh năm 1963.

(Bà H, bà H, bà A và ông V có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm:*

- *Đại diện nguyên đơn, bà Phan Thị H trình bày:* Vào năm 1979, bà Nguyễn Thị H có cho cháu của bà là bà Dương Thị D và ông Lê Tấn T phần đất tọa lạc tại Ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Nay là Khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang) để cất nhà ở nhờ với diện tích ngang 04m, dài 05m. Đến năm 1984, bà D và ông T về xã Đạo Thạnh ở nên bán nhà cho vợ chồng ông V, bà A. Lúc đó, bà H thấy vợ chồng ông V, bà A không có nhà ở nên bà H đồng ý cho bị đơn mua nhà, khi mua bán thì bà D và ông T có thỏa thuận với ông V, bà A là chỉ bán phần nhà, không bán phần đất. Khi các bên giao dịch mua bán nhà, bà H cũng có mặt; ông V, bà A có nói khi nào có chỗ ở khác sẽ dỡ nhà, trả lại đất cho bà H. Trong quá trình sử dụng thì ông V, bà A xây dựng thêm lấn dần qua phần đất của bà H nên các bên đã xảy ra tranh chấp.

Nay, ông V và bà A đã có chỗ ở khác nên bà H yêu cầu ông V, bà A trả lại phần đất diện tích 108,7m^2 tọa lạc tại khu phố 1, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang khi án có hiệu lực pháp luật; đối với căn nhà trên đất bà H đồng ý hoàn giá trị theo giá của Biên bản định giá ngày 04/6/2019. Đối với phần tường chung với bà Võ Thị L trong trường hợp Tòa án chấp nhận theo yêu cầu của bà H thì bà H vẫn thống nhất sử dụng tường chung với bà L.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị A, ông Lê Thanh V cùng trình bày:* Ngày 09/4/1984, ông bà có mua căn nhà lợp lá, vách tre và đất của bà Dương Ngọc D và ông Lê Tấn T với giá 4.000 đồng, các bên chỉ làm giấy tay vì thời điểm đó đất đai do Nhà nước quản lý. Khi mua, ông bà có nhờ ông Nguyễn Văn T (lúc đó là Trưởng Công an Ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho) làm giấy xác nhận có mua nhà của vợ chồng ông T và bà D; tuy nhiên không có đóng dấu của chính quyền. Khi các bên giao dịch mua bán nhà đất không có mặt bà Nguyễn Thị H, ông bà cũng không biết bà H có biết việc này hay không.

Năm 1985, ông bà sửa lại nhà. Khoảng năm 2003, ông bà xây lại nhà với kết cấu vách tường, mái tole, nền xi măng, khi xây không biết bà H có biết hay không, ông bà cũng không có báo bà H vì nhà đất này ông bà đã mua xong. Ông bà sinh sống tại nhà đất trên đến năm 1993 thì bắt đầu đóng thuế cho Nhà nước cho đến nay. Năm 1995, ông bà có liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Trung An để hợp thức hóa giấy tờ nhà đất nhưng Ủy ban yêu cầu ông bà đợi cấp đại trà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý; đồng thời, ông bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà số 38/6 khu phố 1, phường 10, thành phố Mỹ Tho và quyền sử dụng đất có diện tích 108,7 m^2 theo biên bản định giá và biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án ngày 04/6/2019 là của ông bà. Đối với phần tường chung nhà với bà Võ Thị L, ông bà không có tranh chấp hay ý kiến gì nếu Tòa án chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

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

+ *Anh Lê Minh T trình bày:* Anh T thống nhất theo ý kiến của ông V, bà A và không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

+ *Ông Lê Tấn T và bà Dương Ngọc D trình bày:* Khoảng năm 1979, bà H có cho vợ chồng ông bà cất nhà ở nhờ trên phần đất tranh chấp tại khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Đến năm 1984, vợ chồng ông bà có nhà và đất khác nên ông bà bán phần cấu trúc nhà cho vợ chồng ông V, bà A với giá 4.000 đồng. Khi bán nhà, có mặt vợ chồng ông V và bà H. Ông bà xác định chỉ bán phần nhà, không bán phần đất vì đất là của bà H, anh chị không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể bán được. Do bận công việc nên ông bà đề nghị Tòa án cho ông bà vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ *Ông Phạm Văn L trình bày:* Ông là chồng của bà H, ông thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì sức khoẻ nên ông đề nghị cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ *Bà Phạm Thu H trình bày:* Bà là con của bà H, bà thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H.

+ *Uỷ ban nhân dân thành phố Mỹ Tho:* Không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người làm chứng:*

+ *Bà Tăng Kim H trình bày:* Ông V là cháu họ của bà. Trước đây, ông V ở chung với gia đình bà tại Trung Lương, hiện nay là khu phố 1, phường 10. Năm

1980, ông V lấy vợ là bà A, sau đó ra riêng nhà trong hẻm. Ông V có mua nhà của cô D, còn phần đất có nguồn gốc của bà H.

+ *Bà Huỳnh Thị H trình bày:* Bà là hàng xóm sống giáp ranh với phần đất đang tranh chấp. Bà xác định phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ bà H để lại cho bà H.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ Điều 147 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 163, 166, 169 và 357 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị A.

Buộc ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích 108.7m^2 toạ lạc Khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp với đất bà Nguyễn Thị T;

- Phía Nam giáp với đất bà Võ Thị L;

- Phía Tây giáp với đất bà Huỳnh Thị H;

- Phía đông giáp hẻm cụt. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị A đối với bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà số 38/6 khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị A được quyền sở hữu đối với căn nhà diện tích (26.45m^2 + 38.49m^2); Căn nhà toạ lạc số 38/6 khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị A được nhận bằng giá trị.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị A giá trị căn nhà diện tích (26.45m^2 + 38.49m^2) với số tiền là 50.512.777 (Năm chục triệu năm trăm mười hai ngàn bảy trăm bảy mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu căn nhà diện tích (26.45m^2 + 38.49m^2) và tài sản gắn liền với phần đất. Căn nhà tọa lạc số 38/6 Khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Việc giao nhà, đất và tiền thực hiện cùng lúc khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh V, bà Nguyễn Thị A đối với bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 108.7m^2 toạ lạc Khu phố 1, Phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 27/5/2022 bị đơn Lê Thanh V và Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 16/6/2022 ông V và bà A có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì chưa xem xét toàn diện nội dung vụ án, gây thiệt thòi quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện.

* Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều lập luận, trình bày: Khi khởi kiện diện tích căn nhà là 20m^2 nhưng giải quyết tranh chấp 108,7m^2 là vượt quá phạm vi khởi kiện, nguồn gốc đất không phải là của bà H, thời điểm mua bán nhà đất thì chỉ có ông T bà D với ông V và bà A, quá trình sử dụng cho rằng ông V có lấn đất mà bà H không có ý kiến, bản án sơ thẩm có nhiều thiếu sót, ảnh hưởng quyền lợi cho bị đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt đương sự tại phiên tòa theo qui định tố tụng.

Về nội dung vụ án: Có căn cứ xác định diện tích tranh chấp là một phần của thửa đất 130, có thể hiện trên bản đồ địa chính do bà H kê khai trong mục kê 299, ông T và bà D thừa nhận chỉ bán nhà cho ông V và bà A, đất là của bà H; việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H là do quá trình cấp đất bị chồng lấn, do có tranh chấp nên chưa thực hiện cấp lại, quá trình sử dụng mà ông V và bà A không có thực hiện kê khai để được cấp giấy chứng nhận theo qui định, áp dụng kết quả định giá năm 2013 để buộc H hoàn trả giá trị căn nhà là chưa đúng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về hoàn giá trị căn nhà theo kết quả định giá 2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Xét thấy:

[I]- Về tố tụng: Vụ án được Tòa án thụ lý lần đầu vào ngày 02/6/2003, qua các lần giải quyết, xét xử cho đến nay thì theo qui định: Áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (Nghị quyết 103/2015/QH13 về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự) để thực hiện về trình tự, thủ tục tố tụng, thẩm quyền giải quyết tranh chấp vụ án.

[II]- Về nội dung: Tài sản tranh chấp là diện tích 108,7m^2 và căn nhà trên đất tại địa chỉ số 38/6 khu phố 1, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Trước đây là ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang). Theo bà H trình bày có nguồn gốc về diện tích đất là thuộc quyền sử dụng của bà, vào năm 1979 bà có cho cháu là Lê Tấn T và Dương Ngọc D cất nhà ở nhờ trên đất, bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 24/12/1996 có tổng diện tích 12.063m^2 địa chỉ ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Còn ông V và bà A thì cho rằng vào năm 1984 vợ chồng ông bà có mua lại nhà và diện tích đất này từ

ông T và bà D để sinh sống, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, xem xét vào tài liệu, chứng cứ cho thấy:

[II.1]- Bà Nguyễn Thị H được cấp quyền sử dụng nhiều thửa đất số 96, 97, 98, 99, 76, 54, 53, 55 với tổng diện tích 12.063m^2 tại địa chỉ ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang vào ngày 24/12/1996 dựa trên sổ mục kê 299. Sau khi phát sinh tranh chấp trong vụ án này (Tòa án thụ lý năm 2003), thì dựa trên Kết luận thanh tra số 1001/KL-TTr ngày 06/9/2005 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang, tờ trình số 17/TT-UB ngày 08/9/2005 Ủy ban nhân dân xã Trung An, từ đó Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho có Quyết định số: 1761/QĐ-UB ngày 21/9/2005 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích 12.063m^2 do bà Hạnh đứng tên số 19 QSDĐ/UB ngày 24/12/1996, với lý do: *...Cấp giấy chứng nhận cho bà H chưa phù hợp pháp luật vì: - Toàn bộ diện tích 12.063m^2 bà H được cấp giấy, hiện trạng có 20 hộ dân khác cất nhà ở, trong đó có 09 hộ đã cất nhà ở trước giải phóng (1975)... - Trước giải phóng, phần diện tích đất thuộc Bằng khoán số 4 là của ông D và bà H, sau khi ông D và bà H mất không có làm giấy tờ gì để lại cho các con và cháu. Các anh em bà H tự làm Tờ thuận phân và chỉ được Hội đồng xã Trung An vi chứng chứ không có lập thủ tục đăng bộ để được cấp Bằng khoán công nhận quyền sở hữu... - Theo luật đất đai năm 1988 và năm 1993 qui định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý... Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã phường thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận... - Bà H không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận... theo tinh thần nội dung Công văn số 1427 CV/ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục Địa chính...*

Do có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 24/12/1996, nên bà H khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định trên, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử bằng bản án số 01/HCPT ngày 28/3/2007 có hiệu lực pháp luật, bác yêu cầu khởi kiện của bà H. Đây là căn cứ xác định bà H không được nhà nước công nhận quyền sử dụng diện tích 12.063m^2 địa chỉ ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, trên cơ sở của nguyên nhân mà Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho đưa ra để thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà H như nêu ở phần trên.

Bà H cũng không thời gian nào sử dụng diện tích đất này.

[II.2]- Ông V và bà A trình bày nguồn gốc là mua từ bà D và ông T vào năm 1984, có làm giấy tay mua bán nhà và đất; được bà D và ông T thừa nhận có mua bán căn nhà, không có bán đất do đất là của bà H; ông V và bà A sinh sống, sử dụng ổn định, có sửa chữa, xây dựng mới như hiện nay là nhà tường kiên cố. Xem xét, vào thời điểm thực hiện giao dịch mua bán giữa bà D, ông T với bà A, ông V đã hoàn thành vào năm 1984 thì chưa có pháp luật đất đai và pháp luật về nhà ở; Thời gian sau, khi Pháp lệnh về nhà ở được ban hành ngày 06/4/1991, đến năm 1995 theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 58 ngày 20/8/1998 qui định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 thì quyền sở hữu về nhà ở của ông V và bà A đã được công nhận, phù hợp qui định. Tại Điều 31 Pháp lệnh về nhà ở có qui định về hợp đồng mua bán nhà ở: "*…Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng*

mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai". Năm 1987 – 1993 pháp luật đất đai được ban hành, qui định: *Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý…Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Các cơ sở pháp lý này cần xem xét đối với yêu cầu cầu ông V và bà A về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông bà.

Từ những phân tích nêu trên, bản án sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu của bà H là *Đòi tài sản*, cho rằng diện tích 108,7m^2 là thuộc quyền sử dụng của bà H, buộc ông V và bà A phải giao trả, không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng của ông V và bà A là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cần xem xét một số vấn đề trong việc giải quyết vụ án như sau:

[1]. Về căn cứ để xác định nguồn gốc, vị trí thửa đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị H được cấp giấy quyền sử dụng đất đối với các thửa 96, 97, 98, 99, 76, 54, 53, 55 tổng diện tích 12.063m^2 ngày 24/12/1996 địa chỉ ấp 1, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, các thửa đất này đã bị thu hồi. Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Mỹ Tho có công văn ngày 07/12/2009 trả lời, và dựa trên bản đồ địa chính do Trung tâm Kỷ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang đo đạc năm 1998, xác định bà H đăng ký quyền sử dụng đất bao gồm các thửa 130, 132, 136, trong đó thửa 130 có các thửa nằm trong gồm 120, 121, 131, 129, 122. Chưa có căn cứ thể hiện để xác định các thửa 130, 132, 136 là được chuyển sang và thuộc các thửa 96, 97, 98, 99, 76, 54, 53, 55. Qua xem xét, đối chiếu với bản đồ địa chính ngày 30/6/2004, bà Nguyễn Thị A đứng tên thửa 78A, diện tích 100,9m^2, bà Nguyễn Thị H đứng tên thửa 78, diện tích 2.112,5m^2, được Trung tâm Kỷ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang xác nhận thì có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là thửa 78A (thửa đất này có thể hiện trong bản đồ địa chính). Như vậy: Khi xác định thửa đất tranh chấp là một phần của thửa 130, thì phải có căn cứ để xác định thửa 130 có một phần thửa đất tranh chấp là thuộc thửa đất nào trong số các thửa đất 96, 97, 98, 99, 76, 54, 53, 55 để được công nhận là thuộc quyền sử dụng của bà H; trong khi thửa 130 thì không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H, từ trước đến nay bà H không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có số thửa 130. Trường hợp thửa 78A là một phần của thửa 130, thì phải có căn cứ để chứng minh.

[2]. Giữa bà H với ông V và bà A không có xác lập giao dịch dân sự nào trong mối quan hệ tranh chấp *Đòi tài sản* (quyền sử dụng đất). Diện tích đất là do bà H cho ông T và bà D cất nhà sinh sống từ năm 1979; ông T, bà D bán lại cho ông V, bà A năm 1984; lời khai ban đầu của bà H tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2003 thể hiện: "…Trước đây, nhà này T và D xin ở nhờ đất tôi lúc tản cư. Sau đó D và T có ở chổ khác... Còn việc mua bán nhà giữa T và D, V tôi không hề biết…"; thời gian ông V và bà A sinh sống tại đây, sửa chữa, xây dựng nhà mới trong thời gian dài mà bà H không có ý kiến gì cho đến khi tranh chấp; không có chứng cứ là bà H cho ông V và bà A ở nhờ. Như vậy, đối tượng để bà H yêu cầu *Đòi tài sản* (quyền

sử dụng đất) không phải ông V và bà A; chỉ có ông T và bà D mới thực hiện giao dịch dân sự với bà H là ở nhờ trên đất.

[3]. Theo quy định về Điều khoản chuyển tiếp, tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015: Giao dịch dân sự được thực hiện xong (Giao dịch giữa ông V, bà A với ông T, bà D đã thực hiện xong từ năm 1984) trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật…để giải quyết. Tại điểm b khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11 về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: …giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực mà có tranh chấp xảy ra thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 1995 và các văn bản pháp luật hướng dẫn…để giải quyết. Bản án sơ thẩm chỉ áp dụng Nghị quyết số 58 ngày 20/8/1998 và các căn cứ pháp luật theo Bộ luật dân sự năm 2015, Lật đất đai năm 2013. Do đó, cần phải áp dụng các căn cứ pháp luật trước đây đã có quy định trong giao dịch dân sự tranh chấp, nhằm đảm bảo tính khách quan, toàn diện về căn cứ pháp luật điều chỉnh trong nội dung vụ án, đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[4]. Trong quá trình sinh sống thì ông V bà A có thực hiện nghĩa vụ thuế, có liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho xác nhận bằng công văn số 2439/UBND-VP ngày 12/8/2010, với nội dung: … *Giao Ủy ban nhân dân phường 10 tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Thanh V và Phòng tài nguyên và môi trường thẩm tra, tham mưu đề xuất việc cấp cho ông V theo quy định của pháp luật…* Như vậy, ông V đã thực hiện theo quy định pháp luật đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

[III]- Từ đó, chưa có căn cứ để công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là của bà H, buộc ông Lê Thanh V và bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích 108,7m^2 là chưa có chứng cứ đầy đủ, rỏ ràng, chưa áp dụng pháp luật toàn diện. Từ đó, công nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông V và bà A, buộc bà H có nghĩa vụ hoàn giá trị căn nhà để bà H được sở hữu là cũng chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, phù hợp theo pháp luật.

[IV]- Trong vụ án đã được Tòa án thụ lý từ năm 2003, quá trình giải quyết đã tiến hành thu thập nhiều chứng cứ; tại giai đoạn sơ thẩm có nhiều văn bản, quyết định thu thập chứng cứ nhiều lần, tại nhiều nguồn chứng cứ khác nhau, nhưng chưa được các cơ quan lưu trữ tài liệu, chứng cứ cung cấp đầy đủ, rỏ ràng và chính xác. Từ đó, có những thiếu sót đã nêu trên, xét thấy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[V]- Chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

Ý kiến và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét.

[VI]- Do hủy bản án sơ thẩm nên ông V và bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 25/5/2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang về việc tranh chấp: "Đòi tài sản; Quyền sử dụng đất; Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản".

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông V, bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022301 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Án tuyên vào lúc 8 giờ 30 phút, có mặt bà H, bà H, bà A và ông V.

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Ngọc Giàu