TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2017/DS-PT
Ngày 5-6-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Tiến Dũng
Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm
Ông Đỗ Văn Hiên

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Lê Thị Ngọc Tranh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 5 tháng 6 năm 2017, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2016/TLPT-DS ngày 19 tháng 1 năm 2016 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2015/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2017/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Thị H; địa chỉ: Thôn K, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc Q; địa chỉ: Số nhà A đường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Hồ Duy K.
- Bà Nguyễn Thị L.

Cùng cư trú tại địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông K và bà L có mặt.

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

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: Số nhà F phố G, quận H, thành phố Hà Nội; do ông Nguyễn Dương N, Phó giám đốc Phòng giao dịch C, làm đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 1015/QĐ-PC ngày 17-7-2013 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Giấy ủy quyền số 1211 ngày 6-10-2015 của Giám đốc chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tỉnh Gia Lai). Ông Nguyễn Dương N vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Tô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Bà Tô Thị H và người đại diện theo ủy quyền của Bà Tô Thị H (Ông Phạm Ngọc Q) trình bày:

Ngày 6-4-1987, UBND xã I, huyện C ban hành Quyết định số 65/QĐ-UB về việc giao đất trồng cà phê - hồ tiêu theo chính sách khuyến khích sản xuất cà phê, hồ tiêu của huyện. Theo quyết định này, bà H được UBND xã I giao 5.000 m^2 đất thuộc lô quy hoạch số 13 tại thôn Tiền Phong (nay là thôn 7), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; có ranh giới: Bắc giáp đất trồng cà phê năm 1986, Nam giáp lô đất ông Thông xã I, giáp quốc lộ 14-20, Đông giáp quốc lộ 14, Tây giáp đất ông Thạch lô 25.

Sau khi nhận bàn giao đất, gia đình bà H đã xây dựng nhà, đào giếng và trồng cà phê trên toàn bộ diện tích đất.

Năm 1989, do làm ăn với bà Nguyễn Thị L bị thua lỗ, nên bà H nợ bà L 1.350.000 đồng. Để làm tin về việc sẽ trả nợ, bà H đã tạm giao cho bà L bản gốc Quyết định số 65/QĐ- UB nêu trên.

Tháng 4 năm 1995, bà H đến trả tiền cho bà L, yêu cầu bà L trả lại đất và bản gốc Quyết định số 65/QĐ-UB, nhưng bà L không đồng ý và cố tình chiếm giữ luôn 5.000 m^2 đất của bà H.

Bà H đã khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền và trong khi chờ giải quyết thì năm 1997, bà L cố tình kê khai đối với diện tích đất đó để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai bà L là anh Hồ Duy H1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 751412 do UBND huyện C cấp ngày 25-4-1997).

Bà H tiếp tục khiếu nại và yêu cầu UBND huyện C thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì năm 2008, bà L lại cố tình làm các thủ tục để yêu cầu UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 ngày 30-10-2008 cho ông K và bà L.

Việc ông K, bà L tự ý kê khai diện tích đất của bà H để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không trả lại đất cho bà H là đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà H.

Bà H đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc vợ chồng ông K, bà L trả lại cho bà H thửa đất nêu trên.

- Buộc vợ chồng ông K, bà L tháo dỡ nhà và các công trình đầu tư trên đất của bà H.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hồ Duy H1, ông Hồ Duy K, Bà Nguyễn Thị L đối với đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Phạm Ngọc Q không yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ nhà và các công trình đầu tư trên đất mà đề nghị, nếu bị đơn trả lại đất thì nguyên đơn sẽ thanh toán lại cho bị đơn các chi phí cải tạo đất.

Đối với vấn đề ông K, bà L thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Đ, nguyên đơn không có ý kiến; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là Bà Nguyễn Thị L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Duy K trình bày:

Năm 1990, bà Tô Thị H (lúc đó cư ngụ tại xã I, huyện C) nhờ bà vay mượn một số tiền mặt và hiện vật để đi đào vàng ở địa điểm bà không biết, gồm 1.350.000 đồng và 3 con heo, nặng 156 kg.

Bà H có viết giấy thế chấp 5000m^2 đất vườn, kèm theo Quyết định cấp đất số 65/QĐ-UB ngày 6-4-1987. Bà H hẹn đến ngày 3-10-1990 âm lịch (*tức ngày 19-11-1990 dương lịch),* nếu không trả được tiền thì sẽ giao cho bà được thanh lý lô đất đó để trừ nợ, còn thiếu bao nhiêu, bà H sẽ trả tiếp. Như thế có nghĩa là chính bà H cũng đã nhận thấy giá trị lô đất tại thời điểm đó nhỏ hơn khoản nợ mà bà H nợ. Thực tế, sau khi giao đất vườn cho bà, tuy có khả năng trả nợ, nhưng bà H không trả. Trong khi đó, vì bà vay tiền cho bà H, nên các chủ nợ liên tiếp đòi bà trả nợ, nên bà H đã đồng ý để bà thanh lý lô đất của bà H để trả bớt nợ. Vì vậy, bà đã thanh lý (bán) mảnh vườn cho chị bà là bà Nguyễn Thị H2 với giá 500.000 đồng để trả bớt nợ mà bà H nhờ bà vay.

Sau đó, bà H2 lâm bệnh phải chữa trị hết nhiều tiền, trong khi để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mới thì phải đóng thuế nông nghiệp qua nhiều năm. Cũng lúc đó, UBND xã kêu gọi các hộ được cấp đất thì phải ủng hộ tiền để xây dựng đường giao thông của xã. Bà H2 không có tiền để đóng thuế và tiền hỗ trợ làm đường, nên buộc bà phải vay tiền Ngân hàng đế lấy lại lô đất đó.

Sau tháng 10 năm 1990 (âm lịch) tức tháng 11-1990 dương lịch đến đầu năm 1995, bà H bỏ đi đâu không biết và không trả nợ cho bà. Đến tháng 4 năm 1995, bà H làm đơn khiếu tố gửi đi nhiều nơi, vu cáo gia đình bà chiếm đoạt đất của bà H để cấp cho con. UBND huyện C giao cho Thanh tra huyện kiểm tra xác minh và có kết luận báo cáo. Sau đó UBND đã có Công văn số 112/CV- UBND ngày 5-10-1995, giao cho Thanh tra huyện giải quyết và yêu cầu gia đình bà làm đầy đủ thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật.

Khi làm thủ tục đất đai, bà lấy tên con là Hồ Duy H1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25-4-1997. Bà H đã nhiều lần khiếu kiện liên đới đến Hồ Duy H1, làm ảnh hưởng đến học tập của cháu. Do vậy, con bà đã chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do UBND huyện C cấp ngày 30-10-2008. Vợ chồng bà đứng tên lô đất là đầy đủ tính pháp lý.

Vợ chồng bà không chấp nhận việc khởi kiện đòi lại đất của bà H.

Vợ chồng bà đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất này tại Ngân hàng Đ phòng giao dịch C, chi nhánh Gia Lai để vay 1.500.000.000 đồng. Nay, vợ chồng bà không có ý kiến gì đối với Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là ông Nguyễn Đăng D trình bày.

Bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Duy K thế chấp quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do UBND huyện C cấp ngày 30-10-2008 để vay 1.500.000.000 đồng. Bà L, ông K vẫn trả lãi đầy đủ, nên Ngân hàng không khởi kiện; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2015/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2015, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 100, 105, 167, 202 của Luật đất đai năm 2014;

Áp dụng các Điều 136; 688; 692; 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày 27-5-2013 của bà Tô Thị H về việc yêu cầu ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L trả lại quyền sử dụng đất và tháo dỡ nhà, các công trình đầu tư trên đất đối với diện tích 4.919 m^2 đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 ngày 30-10-2008 và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hồ Duy H1, ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L đối với đất này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23-10-2015, nguyên đơn là bà Tô Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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:

Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng, không đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể:

[1] Tại "*Quyết định của Ủy ban nhân dân xã I về việc giao đất trồng cà phê, hồ tiêu theo chính sách khuyến khích sản xuất cà phê, hồ tiêu của huyện*" số 65/QĐ-UB ngày 6-4-1987 (viết tắt là Quyết định số 65), UBND xã I đã căn cứ vào Quyết định số 33 ngày 17-2-1987 của Ủy ban nhân dân huyện C (viết tắt là Quyết định số 33) và "*Quy định tạm thời một số điểm về chính sách khuyến khích sản xuất cà phê, hồ tiêu của huyện (ban hành kèm theo quyết định số 33/QĐ-UB ngày 17-2-1987*)" (viết tắt là Quy định tạm thời) để giao cho bà Tô Thị H 5.000 m^2 đất (bút lục 35). Quy định tạm thời này của Ủy ban nhân dân huyện C có nội dung:

"Quyền hạn giải quyết giao đất giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn theo ranh giới hành chính của mình, tiến hành quy hoạch thành từng vùng từ 2ha trở lên có thể trồng cà phê xem canh hồ tiêu hoặc chuyên về một cây.

Lập kế hoạch từng năm giao đất cho các đối tượng phải nhất thiết lập danh sách, kèm theo đơn xin được giao đất sản xuất cà phê, hồ tiêu của công dân, cấp thôn, hợp tác xã nông nghiệp, tập đoàn sản xuất xác nhận, Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Làm xong thủ tục trên Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trình ủy ban nhân dân huyện duyệt. Căn cứ đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, thị trấn ra quyết định giao đất".

Chính sách đất đai thời kỳ này do Quyết định số 201-CP ngày 1 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ "*về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước*" (viết tắt là Quyết định số 201-CP) điều chỉnh. Tại tiết a mục 2 phần V Quyết định số 201-CP quy định *"Việc giao đất nông nghiệp, đất thổ cư nông thôn và đô thị trên 2ha hoặc phải di dân trên 20 hộ để lấy đất làm việc khác do Thủ tướng chính phủ quyết định, từ 2ha trở xuống hoặc phải di dân từ 20 hộ trở xuống do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định"*.

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ căn cứ để Ủy ban nhân dân huyện C ra Quyết định số 33 và Quy định tạm thời có phù hợp với quy định tại Quyết định số 201-CP đã viện dẫn trên đây hay không.

[2] Giả thiết rằng, Quyết định số 33/QĐ-UB và Quy định tạm thời của Ủy ban nhân dân huyện C được ban hành phù hợp với chính sách về đất đai quy định tại Quyết định số 201-CP, thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh, thu thập các tài liệu, chứng cứ làm rõ sự việc khi ra Quyết định số 65, Ủy ban nhân dân xã I đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục được nêu tại Quy định tạm thời như tiến hành quy hoạch, lập kế hoạch hàng năm chưa? Đơn xin được giao đất của bà H đã được cấp thôn, tập đoàn sản xuất xác nhận hay chưa và có được Ủy ban nhân dân xã chứng thực hay không? Ủy ban nhân dân xã I đã trình Ủy ban nhân dân huyện C duyệt các thủ tục để cấp đất cho bà H hay chưa? Kết quả duyệt của Ủy ban nhân dân huyện C đối với đơn xin được giao đất của bà H như thế nào? Vì sao Quy định tạm thời đã giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn có thẩm quyền giao đất cho các đối tượng xin cấp đất, nhưng Ủy ban nhân dân xã I lại ban hành quyết định số 65?

[3] Trường hợp Ủy ban nhân dân xã I giao đất cho bà H theo Quyết định số 65 là đúng pháp luật thì trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa đủ người tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 21-9-1990, bà Tô Thị H lập "*Giấy thế chấp vườn*" (bút lục 109) có nội dung *"hiện nay tôi còn nợ số tiền của cô Nguyễn Thị L,...hẹn đến ngày 3-10 âm tôi sẽ hoàn tất số tiền 1.350.000 đồng...tôi viết giấy này làm bằng chứng và thế chấp cho cô L nếu sau thời gian nói trên tôi không trả được tôi giao cho cô L thanh lý để trừ vào khoản nợ nói trên...tôi viết giấy này đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn C làm các thủ tục theo quy định nhà nước"*. Mãi đến ngày 22-4-1995, Ủy ban nhân dân thị trấn C mới ghi ở cuối văn bản này nội dung "*Ủy ban nhân dân thị trấn xác nhận bà Nguyễn Thị L là người của thị trấn quản lý nhưng đất của bà Tô Thị H do xã I cấp. Kính chuyển UBND xã I xem xét giải quyết*".

Ngày 16-6-1991, bà L tự lập văn bản có tiêu đề*"Giấy thanh lý bán vườn"* (bút lục số 240) có nội dung: "*Theo giấy thế chấp bà H viết là bà hẹn đến 3-10-1990 âm lịch sẽ hoàn trả tất số tiền vay nếu không thì tôi có quyền thanh lý lô đất để trừ vào khoản nợ còn bao nhiêu bà sẽ trả tiếp. Nhưng đến nay thời gian đã quá lâu mà bà H không lui tới và không trả nợ cho tôi. Do điều kiện kinh tế gia đình quá khó khăn buộc tôi phải thanh lý lô đất nói trên cho bà Nguyễn Thị H2 ở thôn công viên thị trấn C với giá tiền là 500.000 đồng để trả nợ và giải quyết khó khăn cho gia đình*…". Thế nhưng, đến ngày 10-3-1995, Ủy ban nhân dân xã I mới ghi ở

cuối văn bản này nội dung "*Ủy ban nhân dân xã I xác nhận cho bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng lại số đất cho bà Nguyễn Thị H2 là đúng. UBND xã I chuyển các cơ quan chức năng giải quyết các thủ tục cho đương sự*".

Bà L khai, sau khi bán đất cho bà H2, vì bà H2 ốm đau, không có tiền đóng tiền làm đường, nên bà L đã vay tiền của Ngân hàng để lấy lại lô đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị H2 vào tham gia tố tụng để làm rõ có hay không sự việc bà Nguyễn Thị H2 có nhận "*thanh lý*" lô đất, bà L có "*lấy lại lô đất*" này từ bà H2? Không đưa anh Hồ Duy H1 vào tham gia tố tụng để làm rõ vì sao bà L "*thanh lý*" thửa đất cho bà H2, sau đó bà L "*lấy lại lô đất*" từ bà H2, nhưng Ủy ban nhân dân huyện C lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 751412 ngày 25-4-1997 cho anh Hồ Duy H1?

[4] Pháp luật về đất đai từ trước đến nay không quy định về "*thanh lý*" đất đai.

Tham gia tố tụng, các bên đương sự giải thích khác nhau đối với từ *"thanh lý"* do nguyên đơn ghi trong *"giấy thế chấp vườn"*; cụ thể: Nguyên đơn trình bày, việc thế chấp vườn tại *"giấy thế chấp vườn"* chỉ là để làm tin cho việc bà sẽ trả nợ cho bị đơn, chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng, hơn nữa Ủy ban nhân dân thị trấn C chưa *"làm các thủ tục theo quy định nhà nước"* như bà đã ghi trong giấy, nên chưa phát sinh hiệu lực. Bị đơn trình bày, việc thế chấp này đã phát sinh hiệu lực, nguyên đơn đã vi phạm thời hạn trả nợ nên bị đơn có quyền *"thanh lý"* thửa đất và trên thực tế ngày 16-6-1991 bị đơn đã lập *"giấy thanh lý bán vườn"* để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đó cho bà Nguyễn Thị H.

Tại hồ sơ vụ án, không có tài liệu hay lời khai nào của bà H xác định ngày "3-10 âm" mà bà ghi trong *"giấy thế chấp vườn"* là ngày tháng năm nào tính theo dương lịch; còn bà L thì trình bày, ngày "3-10" âm lịch là ngày 19-11-1990 dương lịch. Như vậy, lời khai này của các bên có mâu thuẫn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thực tế, các bên đã thỏa thuận như thế nào về thời điểm mà bà H phải trả số nợ 1.350.000 đồng ghi trong trong *"giấy thế chấp vườn"*.

Ngoài ra, pháp luật về đất đai thời kỳ này quy định *nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức* (Điều 5 Luật đất đai năm 1987).

Hồ sơ vụ án thể hiện, năm 1995, bà H khiếu nại bà L chiếm đất. Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 751412 ngày 25-4-1997 đối với lô đất tranh chấp cho anh Hồ Duy H1. Sau đó, anh H1 tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L. Ngày 30-18-2008, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 cho ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L.

Công văn 112/CV-UB ngày 5-10-1995 của UBND huyện C (viết tắt là Công văn 112/CV-UB) có nội dung "*Đối với bà Nguyễn Thị L sang nhượng lô đất bà Tô Thị H thế chấp chưa được cơ quan có thẩm quyền chuẩn y là không đảm bảo...và yêu cầu bà Nguyễn Thị L làm đầy đủ thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật*" (bút lục 27). Tuy nhiên, Công văn số 1472/UBND-NL ngày 2-12-2013 của Ủy ban nhân dân huyện C lại thể hiện "*Quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông Hồ Duy H1, UBND huyện không ra quyết định thu hồi đất đối với mảnh đất*

được UBND xã I giao cho bà Tô Thị H theo Quyết định số 65/QĐ-UB ngày 6-4-1987 của Chủ tịch UBND xã I; Quyết định số 65/QĐ-UB ngày 6-4-1987 của Chủ tịch UBND xã I và giấy tờ viết tay thế chấp giữa bà Tô Thị H và bà L là nguồn gốc để xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông Hồ Duy H1 (giấy chứng nhận số E 751412, tờ bản đồ số 7, thửa số 54 cấp ngày 25-4-1997; giấy chứng nhận số AL 684852, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 21 cấp ngày 25-1-2008 và giấy chứng nhận số AN 588370, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 21 cấp ngày 30-10-2008 đứng tên ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L là đúng trình tự và các quy định của pháp luật" (bút lục 27). Như vậy, nội dung thể hiện tại 2 công văn này có sự mâu thuẫn nhau, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ sự việc bà Nguyễn Thị L đã "*làm đầy đủ thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật*" như yêu cầu tại Công văn 112/CV-UB hay chưa, để từ đó xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1, ông K và bà L có đúng trình tự và thủ tục do pháp luật quy định hay không?

Khi chưa thu thập chứng cứ để làm rõ các tình tiết trên, nhưng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"...Nội dung tài liệu này đã thể hiện ý chí của bà H về việc xác nhận khoản nợ và đồng ý cấn trừ thửa đất này nếu không trả được nợ....Đến nay, bà L và ông K đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc xác lập quyền sử dụng đất cho bà L và ông K trên cơ sở tự nguyện của bà H. Như vậy, quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực, thời hiệu khiếu nại không còn. Tại thời điểm thế chấp đất vườn, không đi công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên văn bản này tuy vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng nhưng vẫn có giá trị pháp lý vì theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đã hết. Giao dịch đó được coi là có hiệu lực pháp luật*", là chưa đảm bảo căn cứ.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ để làm rõ các tài sản trên đất đang tranh chấp như 530 cây cà phê, 2 giếng nước, nhà…là tài sản của đương sự nào tạo lập, dẫn đến nếu có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện thì cũng không thể sửa bản án sơ thẩm.

Tại đơn khởi kiện (bút lục 01 và 31), bà H có yêu cầu Tòa án "Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hồ Duy H1, ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L" đối đất tranh chấp.

Tuy Tòa án không có thẩm quyền "*kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", nhưng nếu nguyên đơn có yêu cầu Tòa án hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức theo quy định tại Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011, thì Tòa án phải thụ lý để giải quyết. Quá trình tiến hành tố tụng và tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn trình bày rõ về nội dung trên trong đơn khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H trình bày rằng, tại đơn khởi kiện, bà H có yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hồ Duy H1, ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L. Tuy đây chỉ là lời trình bày của phía nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng Toà án cấp sơ thẩm đã không làm rõ ý chí đích thực của nguyên đơn trong đơn khởi kiện, dẫn đến giải quyết vụ án không triệt để.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2015/DS-ST ngày 20-10-2015 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Tô Thị H với bị đơn là ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Tô Thị H 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005013 ngày 10-11-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện C;*
- *Chi cục THA dân sự huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã Ký)

Phan Tiến Dũng