

Số: 16 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 02 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
**Vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”**

Ngày 07/11/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn ông Phan Mạnh Dân và bị đơn bà Nguyễn Thị Nhạn. Hội đồng xét xử đã chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm.

1. Nội dung vụ án

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhạn trình bày:

Ngày 10/09/1987, Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum (viết tắt UBND), tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1037/QĐ/UB giao cho ông Nguyễn Hà (chồng bà Nhạn) 7.000m² đất nông nghiệp, thửa đất số 20 tại phường Quyết Thắng, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum để xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn. Sau khi nhận đất, hộ gia đình bà Nhạn, ông Hà tiến hành phát dọn và trồng cây trên đất.

Ngày 31/01/1997, UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 99/QĐUB cho phép Công ty sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng Kon Tum khai thác mỏ khoáng sản 37ha, trong đó có diện tích đất của hộ gia đình bà Nhạn nên bà Nhạn đã tạm dừng việc sử dụng đất. Năm 2010, ông Phan Mạnh Dân lấn chiếm sử dụng toàn bộ diện tích đất của gia đình bà và kê khai đăng ký, được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB200323 ngày 26/04/2010. Khi phát hiện được sự việc, bà Nhạn đã khiếu nại đến UBND thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Ngày 13/06/2012, UBND thành phố Kon Tum đã ban hành các Quyết định giải quyết khiếu nại như sau:

- Quyết định số 1950/QĐ-UBND và số 1951/QĐ-UBND với nội dung hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dân và 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng đất từ ông Dân;

- Quyết định số 1952/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định 1037/QĐ/UB ngày 10/9/1997 về việc giao đất xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn cho ông Nguyễn Hà (chồng của bà Nhận).

Không đồng ý với Quyết định số 1952/QĐ-UBND, bà Nhận khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum hủy Quyết định 1952/QĐ-UBND ngày 13/6/2012. Ngày 06/6/2013 và ngày 05/8/2013, UBND thành phố Kon Tum đã ban hành Quyết định số 1213/QĐ-UBND và Quyết định số 2447/QĐ-UBND hủy bỏ, thu hồi Quyết định 1952/QĐ-UBND.

Hiện nay bà Nhận đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 6.396m² cho bà Lê Thị Thuận nên bà Nhận khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dân trả lại toàn bộ diện tích đất 6.396 m² đã chiếm dụng của gia đình bà.

Bị đơn ông Phan Mạnh Dân trình bày:

Năm 1992, ông Dân được UBND phường Quang Trung, thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum), tỉnh Kon Tum giao diện tích 12.000m² đất để trồng rừng. Ông Dân đã trồng muông và bạch đàn trên đất liên tục, không có ai tranh chấp. Ông Dân có tên trong sổ mục kê. Quá trình sử dụng đất, ông Dân khai hoang thêm và được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB20Q323 ngày 26/04/2010 đối với diện tích 20.229,5m² đất. Việc UBND thành phố Kon Tum thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dân là có sai sót trong trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp cả phần diện tích đất nương nước cho ông Dân, chứ không phải cấp chồng lên phần đất của ông Nguyễn Hà như bà Nhận trình bày.

Ông Dân yêu cầu bà Nhận cung cấp chứng cứ chứng minh lô đất cấp cho ông Hà năm 1987 hiện nay nằm ở đâu và chứng cứ về việc đã sử dụng liên tục diện tích đất được cấp. Ông Dân không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhận và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị Nhận và bà Lê Thị Thuận; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 715642 do UBND thành phố Kon Tum cấp ngày 23/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại Văn bản số 2916/UBND-NC ngày 18/12/2017, UBND thành phố Kon Tum trình bày, nguồn gốc diện tích đất 6.396m² là do UBND thị xã Kon Tum (nay

là UBND thành phố Kon Tum) cấp cho ông Nguyễn Hà (chồng bà Nguyễn Thị Nhạn) theo Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 10/9/1987 với diện tích 7.000m². Gia đình bà Nguyễn Thị Nhạn sản xuất được một vài năm thì để đất trống và cũng không đăng ký, kê khai. Năm 2012, phát sinh tranh chấp, qua đo đạc diện tích đất thực tế giảm còn 6.396m² so với Quyết định giao đất là do hiện trạng đất thay đổi, có một đường đất nhỏ chạy dọc theo chiều dài lô đất.

Năm 1992, ông Phan Mạnh Dân nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Thanh liền kề với thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Nhạn. Do thấy diện tích đất của gia đình bà Nguyễn Thị Nhạn không canh tác nên ông Dân đã kê khai, đăng ký nguồn gốc đất là khai hoang và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả diện tích đất của gia đình bà Nguyễn Thị Nhạn. Sau khi bà Nguyễn Thị Nhạn khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Mạnh Dân, UBND thành phố Kon Tum đã ban hành Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 13/6/2012, về việc huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Mạnh Dân.

Diện tích đất tranh chấp 6.396m² giữa bà Nguyễn Thị Nhạn và ông Phan Mạnh Dân đã được Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014, buộc ông Phan Mạnh Dân trả lại diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Nhạn. Vì vậy, căn cứ hồ sơ của bà Nguyễn Thị Nhạn và các giấy tờ liên quan, UBND thành phố Kon Tum đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Nhạn là đúng quy định.

2. Quá trình giải quyết vụ án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/5/2014 của TAND thành phố Kon Tum và Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DSPT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum, quyết định: Buộc ông Phan Mạnh Dân phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Nhạn diện tích đất 6.396m² mà ông Dân đã chiếm dụng bất hợp pháp.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nhạn đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2015, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 240/2015/KN-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Quyết định giám đốc thẩm số 34/2016/DS-GĐT ngày 22/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/05/2014 của Tòa án nhân dân thành

phố Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị Thuận (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhạn) xin rút yêu cầu khởi kiện vì lý do: Sau khi xét xử sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất, bà Nhạn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Nhạn đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà Lê Thị Thuận nên bà Thuận không có yêu cầu gì đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Nhạn cũng như đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị Nhạn với bà Lê Thị Thuận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16,17,18/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

“...Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhạn.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Mạnh Dân và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số bìà BX 715642, số vào sổ CH03355 do UBND thành phố Kon Tum cấp ngày 23/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị Nhạn đối với quyền sử dụng lô đất có vị trí, tứ cận và diện tích như sau:

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tại tổ 1, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 715642, số vào sổ cấp giấy CH03355 ngày 23/3/2015 do UBND thành phố Kon Tum cấp cho bà Nguyễn Thị Nhạn. Theo bản đồ địa chính chính quy được đo đạc năm 2014 (được các cơ quan có thẩm quyền ký duyệt năm 2016) thì xác định là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 5 tại tổ 10, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Đông giáp ông Phan Mạnh Dân 198 m; Tây giáp đường hiện trạng (mương nước trước đây) 199,6 m; Nam giáp đường đất 32,1m; Bắc giáp đất ông Phan Mạnh Dân 32,7m. Tổng diện tích 6.396 m² (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2017 của TAND tỉnh Kon Tum).

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị Nhạn và bà Lê Thị Thuận vô hiệu;

Kiến nghị UBND thành phố Kon Tum tiến hành tổng kiểm tra, đo đạc lại đất đai trong khu vực tranh chấp để xác định lại chính xác vị trí, diện tích, căn cứ vào nguồn gốc đất để cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị Nhạn và các đương sự theo

đúng quy định của pháp luật”.

Ngày 03/05/2018, bà Lê Thị Thuận đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Nhận đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì lý do: Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu bà rút đơn kiện mà không giải thích về hậu quả rút đơn kiện; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đưa bà tham gia với tư cách bị đơn.

Ngày 16/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16,17,18/4/2018 của TAND tỉnh Kon Tum, yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định:

“Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16,17,18/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật”.

Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Về tố tụng:

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16,17,18/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nhận và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự là không đúng qui định tại khoản 4 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 4 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Đối với vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm sau khi có quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm mà Tòa án quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án thì Tòa án đồng thời phải giải quyết hậu quả của việc thi hành án, các vấn đề khác có liên quan (nếu có); trường hợp nguyên đơn rút đơn khởi kiện hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì việc đình chỉ vụ án phải có sự đồng ý của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”.*

Vụ án này đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và bị cấp giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn là bà Lê Thị Thuận rút đơn khởi kiện, nhưng ông Đinh Văn Hiến là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử cũng không hỏi ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện và chưa

nhận xét, giải quyết hậu quả của việc thi hành án nên việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nhạn không đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung:

Thửa đất tranh chấp 7.000m² đã được UBND thành phố Kon Tum cấp cho ông Hà (chồng bà Nhạn) đã qua 5 lần Tòa án các cấp tỉnh Kon Tum xem xét thẩm định nhưng chưa xác định được chính xác vị trí và diện tích thửa đất vì mỗi lần thẩm định, đo đạc lại có diện tích khác nhau như: Sổ mục kê ngày 06/11/1998 là 6.925m², tổ công tác của UBND thành phố Kon Tum đo đạc ngày 10/8/2012 là 6.317,4m², TAND thành phố Kon Tum thẩm định ngày 13/3/2014 là 8.170,9m², thẩm định ngày 15/4/2014 là 6.396m², TAND tỉnh Kon Tum thẩm định ngày 27/12/2017 là 6.418,4m², thẩm định ngày 06/4/2018 là 6.978,48m² và UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nhạn theo bản án là 6.396m² nên cần xác định số liệu chính xác của thửa đất tranh chấp.

Đối với thửa đất 20.229,5m², UBND thành phố Kon Tum cấp cho ông Dân năm 1992 cũng chưa thu thập bản đồ để xác định chính xác tứ cận của thửa đất, chưa xác định được vị trí, ranh giới thửa đất của ông Dân được UBND thành phố Kon Tum giao đất và phần diện tích đất ông Dân chiếm của ông Hà để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Mặt khác, bản án sơ thẩm chưa xác định được diện tích đất tranh chấp là của bà Nhạn hay của ông Dân, nhưng lại hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nhạn. Từ việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Nhạn nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2015 giữa hộ bà Nguyễn Thị Nhạn và bà Lê Thị Thuận vô hiệu, nhưng không xem xét đến quyền lợi của bà Thuận vì bà Thuận nhận chuyển nhượng tài sản từ bà Nhạn là ngay tình và hợp pháp.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn kiến nghị UBND thành phố Kon Tum tiến hành tổng kiểm tra, đo đạc lại đất đai trong khu vực tranh chấp, xác định lại chính xác vị trí, diện tích đất tranh chấp, căn cứ vào nguồn gốc đất để cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị Nhạn và các đương sự là không đúng qui định của pháp luật. Vì việc cấp đất của UBND thành phố Kon Tum có sai sót dẫn đến tranh chấp hiện nay giữa các đương sự đang được Tòa án thụ lý giải quyết nên Tòa án phải giải quyết để xác định diện tích đất tranh chấp là của bà Nhạn hay của ông Dân, chứ không phải kiến nghị UBND thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum giải quyết.

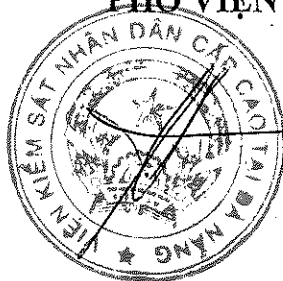
Trên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà

Những thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. / . p

Nơi nhận:

- Đ/c Tiến PVT VKSTC (b/cáo);
- Vụ 9, V14, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2. ✓

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng

Phan Vũ Hoàng