

Số: 12/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2018

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

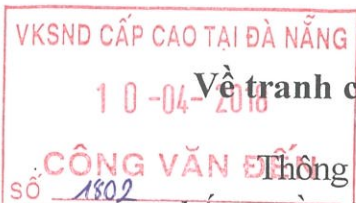
Về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Cao Thị Lê với bị đơn là ông Đặng Quang Phụng do Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm và được Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận hủy bản án phúc thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguyên đơn bà Cao Thị Lê và người đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Minh Toan trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Tính và ông Nguyễn Thành Đô. Năm 1970, bà Lê mua toàn bộ diện tích đất này (360m²) của vợ chồng ông Đô, bà Tính nhưng chỉ bằng giấy tờ viết tay có xác nhận của Ủy ban hành chính xã Hòa Bình ngày 22/06/1971. Sau khi mua, vợ chồng bà Lê, ông Lưu quản lý, sử dụng và đã xây dựng quán bán hàng nước, bếp, công trình phụ và chuồng lợn. Từ năm 1991, bà Lê đã đứng ra kê khai, nộp thuế và được Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình xác nhận toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 4 xã Hòa Bình. Năm 1992, bà Lê đứng tên chủ sử dụng thửa đất trên trong Sổ theo dõi đất đai của Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình. Năm 1993, bà Lê đã bán 90 m² đất cho chị Lê Thị Hoa, hiện chị Hoa đang sử dụng diện tích đất này. Diện tích đất còn lại, gia đình bà Lê vẫn quản lý, sử dụng ổn định. Năm 1997, vợ chồng ông Đặng Quang Phụng, bà Trần Thị Thanh tự ý phá dỡ bếp, chuồng lợn, quán bán hàng và chiếm dụng khoảng 160m² đất (bao gồm cả hành lang giao thông đường 71B) của gia đình bà. Năm 1999, Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình đã giải quyết tranh chấp và kết luận: Diện tích đất ông Phụng, bà Thanh sử dụng nằm trong thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê nhưng gia đình ông Phụng không trả lại đất và không bồi thường các công trình xây dựng cho gia đình bà. Năm 2005, ông Phụng đã cắt một phần (69,2m²) đất cho anh Đặng Văn Lâm (cháu ông Phụng) để xây dựng nhà ở kiên cố.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng 160m² đất do gia đình ông Phụng, gia đình anh Lâm chiếm đoạt và yêu cầu ông Phụng phải bồi thường công trình quán, bếp đã phá dỡ.



Bị đơn ông Đặng Quang Phương trình bày: Nguồn gốc đất mà gia đình ông đang sử dụng và có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bố đẻ ông là cụ Đặng Văn Trình được Hợp tác xã nông nghiệp chia năm 1957 với diện tích 02 sào. Cụ Trình cho bố chồng bà Lê ở nhờ một phần để làm quán sửa xe và bán hàng nước. Từ năm 1967 đến năm 1975, ông Phương đi bộ đội, cụ Trình ở nhà đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình và Ủy ban nhân dân huyện T.T để đòi đất nhưng bố chồng bà Lê không trả. Sau khi cụ Trình chết, ông Phương đã làm đơn đòi đất, Tòa án nhân dân huyện T.T thụ lý nhưng sau đó đình chỉ giải quyết vụ án vì không thuộc thẩm quyền. Năm 1997, do không có chỗ ở nên ông đã tự vào ở một phần đất và xây nhà như hiện nay. Năm 2005, anh Lâm là cháu ruột ông đến đòi ½ diện tích đất với lý do đất của cụ Trình thì bố anh Lâm cũng được hưởng nên ông đã cho anh Lâm vào ở và xây dựng nhà trên một phần đất. Ông Phương không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Quyết định của Tòa án

Đây là vụ án đã qua nhiều lần xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Lần xét xử gần đây nhất, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2013/DS-ST ngày 30/09/2013, Tòa án nhân dân huyện T.T, thành phố H đã xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của bà Lê về yêu cầu bồi thường 03 gian bếp có trị giá 7.451.000 đồng và quyền sử dụng diện tích đất do ông Phương, những người liên quan đang quản lý, sử dụng có diện tích 142m²; Xác nhận giá trị tài sản là 03 gian bếp, diện tích 21,12m², trị giá 7.451.000 đồng thuộc quyền sở hữu của bà Lê và ông Lưu gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất hiện ông Phương, anh Lâm và những người liên quan đang chiếm giữ, sử dụng ...; Giao cho ông Phương và bà Thanh được sử dụng diện tích đất đang quản lý đã xây dựng thành khuôn viên có diện tích đo đạc 72,8m² là một phần diện tích đất tranh chấp ...; Buộc ông Phương, bà Thanh phải thanh toán 1.310.400.000 đồng giá trị tiền sử dụng đất cho bà Lê, ông Lưu; Anh Lâm, chị Tường phải trả lại bà Lê, ông Lưu toàn bộ diện tích đất đang chiếm giữ và toàn bộ công trình đã xây dựng thành khuôn viên riêng biệt có diện tích 69,2m² ... Buộc bà Lê, ông Lưu thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Lâm, chị Tường số tiền là 256.628.000 đồng; Buộc ông Phương, bà Thanh phải bồi thường giá trị 03 gian bếp cho bà Lê, ông Lưu số tiền là 7.451.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê về việc bồi thường gian quán bán hàng. Ngoài ra, Bản án còn quyết định về một số nội dung khác có liên quan.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Toan và anh Lâm kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2014/DS-PT ngày 23/09/2014 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định: Sửa bản án sơ thẩm; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1 Về thu thập tài liệu, chứng cứ

Xét căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của nguyên đơn: “Giấy nhượng đất làm nhà” cho bà Lê đề ngày 15/12/1970 có chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Thành Đô và bà Nguyễn Thị Tính (bản photo công chứng). Văn bản này có chứng thực của ông

Trần Văn Hôi (Đại diện thôn), ông Nguyễn Mạnh Lương (Phó công an xã) và dấu xác nhận của Ủy ban hành chính xã Hòa Bình do bà Nguyễn Thị Hóa ký.

Ông Nguyễn Thành Đô khai: Thừa đất là của mẹ vợ ông (mẹ bà Tính) cho vợ chồng ông. Khoảng năm 1970-1971, vợ chồng ông nhượng lại cho bà Lê, ông không nhớ giá tiền. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có chữ ký của hai vợ chồng ông và xác nhận của chính quyền địa phương. Ông khẳng định đã chuyển nhượng cho bà Lê và không có tranh chấp. Lời khai của ông Đô được con trai ông là anh Đức và anh Tính xác nhận.

Người làm chứng là bà Vũ Thị Nghi, ông Vũ Văn Đăng, ông Nguyễn Văn Năng (nguyên Chủ tịch, Phó Chủ tịch, cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình) đều xác nhận việc mua bán đất là có thực.

Bà Lê có tên trong Trích lục bản đồ và Sổ mục kê năm 1992, diện tích đất là 398m². Bà Lê đóng thuế sử dụng 360m² đất từ năm 1994 đến năm 2004.

Các Biên bản xác minh của Tòa án, Công văn của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T.T gửi Tòa án, kết luận giải quyết tranh chấp của chính quyền đều xác định bà Lê là người sử dụng đất, xác định ông Phụng, anh Lâm là người lấn chiếm đất dẫn đến tranh chấp.

Ông Phụng, anh Lâm không xuất trình được chứng cứ nào thể hiện nhà, đất là của cụ Trình, không đưa ra được tài liệu liên quan đến việc quản lý đất trước thời điểm bà Lê sử dụng đồng thời lời khai về nguồn gốc đất có mâu thuẫn (cụ Trình khai đất do mua để ở, ông Phụng khai do được chia trong cải cách ruộng đất) nhưng Tòa án hai cấp không làm rõ các nội dung này.

3.2 Về đánh giá chứng cứ

Bản án dân sự phúc thẩm năm 2014 sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê vì cho rằng bà Lê không xuất trình được bản gốc “Giấy nhượng đất làm nhà”, nội dung không ghi tứ cận, hình thức không phù hợp do những người ký tên không cùng một thời điểm. Vấn đề này thấy rằng: Mặc dù bà Lê không xuất trình được bản gốc “Giấy nhượng đất làm nhà” do đã bị thất lạc nhưng trong tài liệu hồ sơ thể hiện đã có bản sao công chứng, chứng thực nên có giá trị như bản chính. Việc chuyển nhượng được người chuyển nhượng và nhiều người làm chứng xác nhận.

Về nội dung “Giấy nhượng đất làm nhà” ghi ngày 15/12/1970 thể hiện nội dung “bà Tính có thừa đất làm nhà ở trước cửa khu điều dưỡng Bệnh viện D đường 71, cánh đồng Dâu là 01 sào, nay không dùng tôi cho chị Cao Thị Lê công nhân ... sử dụng vĩnh viễn 01 sào đất của tôi. Tôi không bao giờ đòi lại. Nay vợ chồng tôi đã thỏa thuận đồng ý làm giấy này làm bằng chứng”... Mặc dù “Giấy nhượng đất làm nhà” không thể hiện tứ cận nhưng bà Lê đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1970 đến nay; khi kê khai đã được chính quyền xác định mốc giới và vào Sổ quản lý đất đai. Mặt khác, thời điểm xác lập giao dịch, pháp luật chưa quy định về hình thức văn bản nên xuất phát từ thực tế thì “Giấy nhượng đất làm nhà” trên có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, dù tài liệu, chứng cứ để xác định bà Lê có quyền sử dụng hợp pháp thừa đất tranh chấp. Bản án dân sự phúc thẩm cho rằng “Giấy nhượng đất làm nhà” do

bà Lê xuất trình là bản công chứng nhưng không có bản chính; không xem xét đến quá trình quản lý, sử dụng đã được chính quyền địa phương theo dõi, kê khai trong Sổ địa chính, mục kê và thể hiện trong hồ sơ quản lý đất đai để sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, cần phải hủy bản án phúc thẩm để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên, khi giải quyết lại cần xác minh, thẩm định rõ diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng mà các đương sự đang sử dụng để xét xử khách quan, chính xác, giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*” do Tòa cấp phúc thẩm có nhiều vi phạm và thiếu sót trong việc thẩm định, đánh giá chứng cứ, cấp giám đốc thẩm đã quyết định hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./1^m

Nơi nhận:

- Đ/c Lê Hữu Thê PVT VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, VP VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

(42b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Lê Hồng Tuấn