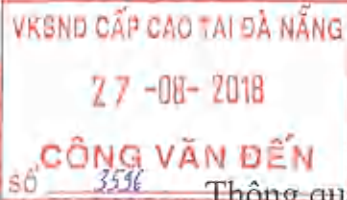


Số: 32 /TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2018



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Về kiện tranh chấp quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định của bản án chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy Do và vợ là Trịnh Thị Xuyên trình bày: Ông bà có thửa đất diện tích khoảng 500m² tại thửa 527, tờ bản đồ số 15, bản đồ 299, nguồn gốc do bố mẹ để lại. Ông quản lý sử dụng từ năm 1973, đất có chỉ giới rõ ràng, không tranh chấp với ai. Năm 1984, ông tạm giao cho con trai là anh Nguyễn Duy Diệp (có vợ là Hoàng Thị Tuyết) sử dụng. Vợ chồng ông cùng những người con khác chuyển đến thửa đất khác để sinh sống và tăng gia sản xuất. Quá trình sử dụng, anh Diệp đã tự ý làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) và đã được UBND huyện V cấp GCNQSD ngày 28/02/1994 đối với thửa đất trên. Theo ông Do bà Xuyên thì ông bà chỉ đồng ý cho vợ chồng anh Diệp, chị Tuyết được sử dụng 130m² đất và cho chị Nguyễn Thị Liên (là con gái, có chồng Phạm Duy Bình) sử dụng 100m² đất để làm nhà ở; đồng thời ông bà đồng ý cho thêm chị Liên khoảng 30m² đất tiếp giáp phía sau diện tích đất ở của chị Liên để tiện cho việc quản lý, sử dụng như nội dung ghi tại biên bản họp nội tộc ngày 16/6/2016.

Cuối năm 1996, ông đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn Đ giải quyết tranh chấp buộc anh Diệp phải trả lại cho ông số diện tích đất còn lại là 270m²; hiện trên đất đó anh Diệp đã làm một nhà gỗ 07 gian; anh Nguyễn Duy Hợp (là con của ông Do, bà Xuyên) đã làm 1 nhà gỗ 06 gian để cho thuê. Đối với diện tích đất ông đã cho anh Diệp 130m² và cho chị Liên 130m² ông không đòi lại nữa mà ông đồng ý cho vợ chồng anh Diệp, chị Liên sử dụng đúng như hiện trạng Tòa án đã đo thực tế ngày 18/6/2015; đồng thời ông yêu cầu tòa án hủy GCNQSD đất do UBND huyện V cấp ngày 28/02/1994 mang tên anh Diệp.

Bị đơn anh Nguyễn Duy Diệp trình bày: Năm 1983, anh xây dựng gia đình với chị Hoàng Thị Tuyết và được bố mẹ anh cho thửa đất có diện tích 500m² tại thửa 257. Năm 1993, nhà nước có chủ trương cấp GCNQSD đất, UBND thị trấn đã phổ biến đến từng hộ gia đình, khi đó gia đình anh kê khai 500m² đất trên còn bố anh

không kê khai. Ngày 28/02/1994, UBND huyện V cấp GCNQSD đất mang tên anh là Nguyễn Duy Diệp diện tích 500m². Trong đó có 200m² đất và 300m² đất vườn. Năm 1995 anh có viết giấy bán cho em gái là Nguyễn Thị Liên (có chồng là Phạm Duy Bình) 100m² với giá 10.000.000 đồng. Chị Liên và anh Bình đã được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số S450662 ngày 29/3/2001, diện tích 100m² đất ở để làm nhà. Năm 2001 anh có cho em trai là Nguyễn Duy Hợp làm 01 nhà gỗ 3 gian trên diện tích mà anh đã được cấp GCNQSD đất từ năm 1994, sang GCNQSD đất mới số U835293 ngày 08/01/2002 nhưng chỉ được cấp đổi 100m² đất thổ cư, còn diện tích đất vườn không được cấp chuyển đổi. Khi anh hỏi UBND thị trấn Đ thì được biết bố anh đã có đơn kiện đòi thừa 257 nên đất đang có tranh chấp chưa được chuyển đổi. Nay ông Do khởi kiện đòi 270m² đất trong tổng diện tích 500m² anh không nhất trí. Lý do: Bố mẹ anh đã cho anh quản lý sử dụng từ năm 1984, đến khi anh kê khai và đã được cấp GCNQSD đất bố mẹ anh cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Đại diện UBND huyện V xác nhận:
Việc cấp GCNQSD đất cho anh Diệp năm 1994 chưa đúng trình tự, thủ tục, đơn đăng ký quyền sử dụng đất không có ý kiến phê duyệt của Hội đồng xét cấp GCNQSD đất thị trấn Đ, huyện V, không phản ánh đúng chủ sử dụng đất. Quyền sử dụng hợp pháp là của ông Nguyễn Duy Do chứ không phải anh Diệp. Giấy CNQSD đất cấp không đúng tên các thửa đất, không đúng diện tích của từng thửa đất nên đề nghị hủy GCNQSD đất số B902992 ngày 28/02/1994 do UBND huyện V cấp mang tên anh Nguyễn Duy Diệp.

2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 28/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh T đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Do và bà Xuyên. Buộc anh Diệp và chị Tuyết phải trả lại cho ông Do và bà Xuyên diện tích 238m² đất tại thửa số 257;

- Công nhận sự tự nguyện của ông Do và bà Xuyên: giao cho anh Diệp và chị Tuyết quản lý sử dụng diện tích 133,1m² đất trong đó có 100m² đất thổ cư đã được cấp GCNQSD đất số U835293 ngày 08/01/2002.

- Giao cho anh Bình và chị Liên quản lý, sử dụng diện tích 130,6m² đất trong đó có 100m² đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S450662 ngày 29/3/2001. Hủy toàn bộ GCNQSD đất số B902992 ngày 28/02/1994 do UBND huyện V cấp mang tên anh Diệp. Buộc anh Hợp dỡ bỏ ngôi nhà gỗ có diện tích 43,5m² và anh Diệp dỡ bỏ ngôi nhà gỗ có diện tích 71,8m² trên thửa số 257. Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và một số nội dung khác có liên quan.

Ngày 10/4/2017 anh Diệp kháng cáo toàn bộ bản án trên.

Ngày 22/5/2018 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử phúc thẩm vụ án, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 28/3/2017 của

tòa án nhân dân tỉnh T, giao hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện thể hiện người khởi kiện là ông Nguyễn Duy Do, người bị kiện là anh Nguyễn Duy Diệp, người có quyền lợi liên quan là bà Trịnh Thị Xuyên, nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp đất đai; quá trình giải quyết vụ án đã qua hai lần xét xử sơ thẩm, xử phúc thẩm đều xác định *ông Do* là nguyên đơn, *anh Diệp* là bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/3/2018, Tòa án nhân dân tỉnh T lại xác định nguyên đơn trong vụ án là *ông Do* và *bà Xuyên* và bị đơn là *anh Diệp* và *chị Tuyết* (hồ sơ không có tài liệu về việc bà Xuyên nộp tạm ứng án phí sơ thẩm). Do vậy, căn cứ các quy định tại khoản 2,3 điều 68 BLTTDS thì cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng tới quyền và nghĩa vụ của các đương sự được quy định tại điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Về nội dung: Quá trình xác minh thu thập chứng cứ đã xác định được giai đoạn trước năm 1993, thửa đất đang tranh chấp là của ông Do được thừa hưởng từ cha ông. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/6/1993 của anh Diệp kê khai xác định diện tích 500m² tại thửa đất số 257, thị trấn Đ, huyện V, nguồn gốc của ông cha, nhưng không có sự đồng ý của ông Do. Tại biên bản xác minh ngày 10/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh T với UBND thị trấn Đ đã xác định thửa đất số 257 đang có tranh chấp là của ông Do được thừa hưởng của cha mẹ. Việc tranh chấp giữa hai bố con ông Do và anh Diệp từ năm 2000 - 2001. Do vậy, nên anh Diệp không được cấp đổi GCNQSD đất; Hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc ông Do, bà Xuyên đã giao quyền sử dụng đất cho anh Diệp, chị Tuyết theo quy định của Luật đất đai. Như vậy, nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của ông Nguyễn Duy Do và bà Trịnh Thị Xuyên được thừa hưởng từ cha, mẹ ông.

Về quá trình sử dụng đất: Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận ông Do, bà Xuyên cùng các con sinh sống trên các thửa đất trên đến năm 1983 -1984, khi anh Diệp xây dựng gia đình với chị Tuyết thì vợ chồng ông Do và những người con khác chuyển đến mảnh đất khác cách chỗ cũ khoảng 100m², rộng rãi hơn, làm nhà ở và tăng gia chăn nuôi... Toàn bộ nhà, đất cũ giao lại cho anh Diệp quản lý, sử dụng. Năm 1994, anh Hợp có làm một ngôi nhà gỗ trên một phần đất và cho người khác thuê bán hàng. Năm 1997, vợ chồng chị Liên, anh Bình về ở trên một phần đất và làm nhà ở ổn định.

Về việc đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất tại thời điểm kê khai năm 2003:

Bản án sơ thẩm nhận định: "...Năm 1993, nhà nước có chủ trương cấp GCNQSD đất cho các hộ dân, anh Diệp tự ý kê khai diện tích 500m² tại thửa 257 theo tên của anh, đề nghị được cấp GCNQSD đất. UBND thị trấn Đ và UBND



huyện V đã làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa số 257, diện tích 500m² cho anh Diệp...”; “...Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/6/1993 của anh Nguyễn Duy Diệp kê khai xác định diện tích 500m² tại thửa 257 nguồn gốc của ông cha, nhưng không có sự đồng ý của ông Do...”

Trong hồ sơ vụ án, ngoài đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của anh Diệp mà cấp sơ thẩm đánh giá còn có các tài liệu:

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy Do ngày 14/6/1993 có đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m² tại hai thửa đất 431 và 432, tại tờ bản đồ số 15, trong đó kê khai đất ở 210m², đất màu 290m² nguồn gốc của cha ông (không đăng ký các thửa 257, 258, 259).

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có ghi tên đăng ký là Nguyễn Duy Diệp viết ngày 02/10/1993 nhưng tại mục “*Người đứng khai ký tên*” lại ghi “KT. Nguyễn Duy Do”, thể hiện: Đăng ký 160m² đất tại thửa đất tại thửa 257; 40m² đất tại thửa đất 258b và 40m² đất tại thửa đất 258b là đất màu, (ngoài ra còn đăng ký 140m² đất tại thửa số 445; 1.940m² thửa số 395 cùng tại tờ bản đồ số 12; xứ Đồng Gốc Táo là đất 2 lúa) đều có nguồn gốc “Bố cho”.

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có tên đăng ký là ông Do viết cùng ngày 02/10/1993 phần “*Người đứng khai ký tên*” ghi “Nguyễn Duy Do” thể hiện: ông Do đăng ký 90m² đất tại thửa 258a và 300m² thửa 259 là đất màu. Cả 02 “*Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*” viết ngày 02/10/1993 tại mục “*Ý kiến của Hội đồng cấp GCNQSD đất*” ký, đóng dấu ngày 29/10/1993. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Diệp vào năm 1994 không căn cứ vào “*Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*” ngày 02/10/1993 (ghi tên anh Diệp, ông Do là người ký thay-KT) đã có đơn đề nghị của Hội đồng cấp GCNQSD đất cấp xã. Theo đó, đăng ký 160m² đất tại thửa 257 và 40m² đất tại thửa 258a là đất màu là cấp cho anh Diệp có quyền sử dụng 500m² đất tại thửa 257, tờ bản đồ số 154 trong đó có 200m² đất thổ cư và 300m² đất màu.

Những vấn đề này chưa được bản án sơ thẩm đề cập, xem xét, đánh giá để xác định có hay không việc ngày 02/10/1993, ông Do kê khai quyền sử dụng đất của mình đối với diện tích 500m² tại 03 thửa 257, 258, 259 tờ bản đồ số 15 (bản đồ 229), trong đó thể hiện ý chí cho anh Diệp quyền sử dụng 200m² đất, còn ông Do đăng ký sử dụng 300m² đất (thửa 258 kê khai tách thành 2 thửa 258a diện tích 90m² ông Do sử dụng và 258b diện tích 40m² do anh Diệp sử dụng). Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ vì lý do cấp sơ thẩm chưa thu thập được GCNQSD đất cấp cho ông Do; chưa làm rõ được việc ông Do và anh Diệp đều kê khai xin cấp GCNQSD đất thửa 259, vấn đề đặt ra ở đây là có việc một thửa đất cấp cho hai người không? Việc cấp đất cho anh Diệp 500m² đất tại sao lại thực hiện theo đơn không có xác nhận của Hội đồng cấp GCNQSD đất? Tuy nhiên, đề nghị này của Kiểm sát viên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Xét thấy, đây là những chứng cứ quan trọng để xác định anh Diệp tự ý kê khai như bản án sơ thẩm đánh giá hay anh Diệp đã được ông Do cho quyền sử dụng đất. Nếu ông Do cho anh Diệp thì cho bao nhiêu m²? Hay cho toàn bộ như anh Diệp khai? Hoặc để đánh giá ông Do không kê khai và anh Diệp là người đã kê khai quản lý, sử dụng, xây nhà kiên cố tạo lập thành khuôn viên riêng mà ông Do, bà Xuyên đồng ý, không có ý kiến phản đối? Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND huyện V không có mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ làm sáng tỏ những nội dung còn mâu thuẫn trong việc kê khai, cấp GCNQSD đất như đã nêu trên để đánh giá sự thật khách quan làm cơ sở giải quyết vụ án chính xác, đúng pháp luật.

Bên cạnh đó, trong hồ sơ vụ án còn thể hiện:

- Tại văn bản "*Giấy chuyển nhượng nhà ở lâu dài*" thể hiện ông Do chuyển nhượng cho con rể Phạm Duy Bình và con gái Nguyễn Thị Liên 100m² thuộc thửa 257 từ ngày 15/02/1996 với giá 10.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền, ông Do là người ký tên phần người bán, anh Bình ký tên phần người mua còn anh Diệp ký tên phần người làm chứng.

- Tại văn bản "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" anh Diệp bán cho anh Bình 100m² với giá 50.000.000 đồng, anh Bình được UBND tỉnh T cấp GCNQSD đất ngày 29/3/2001. Theo sơ đồ hiện trạng đo đạc thực tế ngày 18/6/2015 thì vị trí nhà anh Bình, chị Liên hiện nằm trên thửa 256, lô đất gắn liền với nhà anh Bình, chị Liên hiện đang ở được mua từ anh Diệp. Như vậy, diện tích 100m² ông Do chuyển nhượng cho anh Bình thực tế phải nằm trên phần diện tích đất mà hiện tại đang có căn nhà gỗ do anh Diệp xây dựng năm 1999.

Trong khi đó, bản án sơ thẩm lại đánh giá:... "*Thửa đất anh Bình, chị Liên đang quản lý, sử dụng được hình thành từ năm 1996, chị Liên, anh Bình hỏi xin ông Do và bà Xuyên để làm nhà và được ông bà đồng ý, nhưng do việc anh Diệp tự ý kê khai và được cấp GCNQSD đất đối với diện tích 500m² nên để thuận lợi và không xảy ra tranh chấp thì chị Liên, anh Bình đã trực tiếp mua của anh Bình, chị Tuyết với giá 10.000.000 đồng thể hiện bằng hợp đồng mua bán...*", nhận định trên của cấp sơ thẩm không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không phản ánh được sự thật khách quan.

Do những vi phạm nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" có những vi phạm về xác định sai tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án và những thiếu sót trong



việc thu thập, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. *hinh*

Nơi nhận:

- Đ/c Lê Hữu Thê PVTVKSTC (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