

Số: 61/TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 11 năm 2018

**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”**

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm.

**1. Nội dung vụ án**

- Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Ngọc trình bày:

Cụ Ngọc là chủ sở hữu nhà đất tại thửa số 1027, tờ bản đồ số 2a, tổ dân phố Thuận Lợi, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Cụ Ngọc đã được UBND thị xã Ninh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B502869 ngày 22/6/1992.

Năm 1995, vì hoàn cảnh gia đình neo đơn (chồng chết, các con đi lấy chồng) nên cụ Ngọc về nhà con gái sinh sống. Nhà đất trên, cụ Ngọc cho vợ chồng cháu Lương Công Dũng (con trai ông Lương Phách) và Nguyễn Thị Kim Linh ở nhờ để trông coi nhà. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng. Năm 1997, ông Dũng chết, bà Linh lấy chồng khác, nhà đất trên cụ Ngọc để lại cho ông Lương Phách (em chồng) quản lý, sử dụng cho đến nay. Thời gian gần đây, cụ Ngọc phát hiện bà Linh tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đối với nhà đất nêu trên từ năm 1997, đã được UBND huyện Ninh Hòa cấp GCNQSD đất số 00211QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh, tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất là 1.170m<sup>2</sup> và thửa đất 560, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 405m<sup>2</sup>. Việc kê khai của bà Linh là hoàn toàn giả mạo, gian dối. Do đó, cụ Ngọc và người thừa kế yêu cầu Tòa án hủy phần GCNQSD đất số 00211QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 mang tên Nguyễn Thị Kim Linh đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 1.170m<sup>2</sup> và công nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ngọc và bà Lương Thị Thu Xinh, bà Lương Thị Thu Nga.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lương Phách trình bày:

Cụ Nguyễn Thị Ngọc là chị dâu của Ông, là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại thửa số 1027, tờ bản đồ số 2a, tổ dân phố Thuận Lợi, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Năm 1995, vì hoàn cảnh gia đình neo đơn nên cụ Ngọc phải về nhà con gái sinh sống. Nhà đất trên cụ Ngọc cho vợ chồng con trai Ông là Lương Công Dũng và Nguyễn Thị Kim Linh ở nhờ để trông coi nhà. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Năm 1997, ông Dũng chết, bà Linh bước thêm bước nữa. Nhà đất trên, cụ Ngọc để lại cho Ông quản lý, sử dụng. Năm 1998, do nhà bị mục nát, không có người ở nên Ông đã tháo dỡ và sử dụng đất cho đến nay.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Linh trình bày:*

Khoảng năm 1996, Bà và chồng là ông Lương Công Dũng sang nhượng lô đất có GCNQSD đất mang tên cụ Nguyễn Thị Ngọc với giá 01 cây vàng 96%, đưa cho bà Ngọc 08 chỉ, còn 02 chỉ đưa cho ông Phách xây mộ cho ông Nghiệp. Hợp đồng sang nhượng được UBND xã Ninh Hà (nay là phường Ninh Hà) xác nhận.

Năm 1997, UBND xã Ninh Hà thông báo cấp đổi và cấp mới GCNQSD đất. Lúc đó ông Dũng đã chết, nên Bà cùng ông Lương Phách đến nhà ông Nguyễn Văn Xuân (Trưởng thôn Thuận Lợi) để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị Ngọc sang Nguyễn Thị Kim Linh. Năm 1998, do nhà mục nát và không ai ở nên ông Phách có hỏi ý kiến, Bà đồng ý để ông Phách dỡ bỏ căn nhà. Từ đó, ông Phách và con ông trực tiếp sử dụng lô đất, nhưng Bà vẫn thường lui tới xem đất.

Năm 2006, Bà đến nhà ông Nguyễn Văn Xuân (Thôn trưởng), ông Xuân nói, GCNQSD đất mang tên Nguyễn Thị Kim Linh đã giao cho Phách. Bà đến nhà ông Phách mở tủ thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị Ngọc và GCNQSD đất mang tên Nguyễn Thị Kim Linh. Bà lấy GCNQSD đất của Bà đem về nhà cất. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất là do ông Nguyễn Văn Xuân giao GCNQSD đất của Bà cho ông Lương Phách và không thu hồi GCNQSD đất mang tên cụ Nguyễn Thị Ngọc.

*- Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa trình bày:*

Ngày 29/10/1997, bà Nguyễn Thị Kim Linh, thường trú tại thôn Thuận Lợi 2 (nay là tổ dân phố Thuận Lợi), xã Ninh Hà (nay là phường Ninh Hà) có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190 (diện tích 1170m<sup>2</sup>), thửa đất số 560 (diện tích 405m) thuộc tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính phường Ninh Hà. Nguồn gốc đất, bà Linh kê khai là đất tạo lập năm 1995 (thửa 190) và đất cấp theo Nghị định 64/CP (thửa 560). Sau khi thông qua, Hội đồng xét cấp GCNQSD đất tại xã và được Hội đồng thống nhất cấp, ký duyệt ngày 26/11/1997. Ngày 16/12/1997, hộ

bà Nguyễn Thị Kim Linh được UBND huyện Ninh Hòa (nay là thị xã Ninh Hòa) cấp GCNQSD đất tại các thửa đất nêu trên. Như vậy, về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh là phù hợp với quy định của pháp luật.

*- Đại diện Ủy ban nhân dân phường Ninh Hà trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim Linh được UBND huyện Ninh Hòa (nay là thị xã Ninh Hòa) cấp GCNQSD đất ngày 16/12/1997, trong giấy chứng nhận ghi cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh và ông Lương Công Dũng (đã chết) gồm 02 thửa đất: thửa 190, tờ bản đồ số 7, diện tích 1170m<sup>2</sup> (T: 200m<sup>2</sup>, Q: 970m<sup>2</sup>) và thửa 560, tờ bản đồ số 7, diện tích 405m<sup>2</sup>, loại đất lúa (số liệu theo hồ sơ địa chính do phường quản lý).

Năm 2016, ông Lương Phách có đơn khiếu nại về việc bà Nguyễn Thị Kim Linh tự ý kê khai xin cấp GCNQSD đất; đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho bà Linh. Ngày 28/6/2016, UBND phường có tổ chức buổi hòa giải về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lương Phách và bà Nguyễn Thị Kim Linh. Ý kiến của Tổ hòa giải: gia đình nên thống nhất, thỏa thuận việc phân chia di sản thừa kế trong khối tài sản chung, cụ thể là thửa đất 190, diện tích 1.170m<sup>2</sup> phân chia cho con gái của bà Linh và ông Lương Phách theo thỏa thuận, nhưng cả hai bên đều không thống nhất.

UBND phường nhận thấy, việc thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên là có thật, vì hồ sơ lưu của UBND xã Ninh Hà có lưu phiếu thu số 199, ngày 28/8/1996, số tiền ủng hộ là 500.000 đồng, người nộp là ông Lương Công Dũng (chồng bà Linh).

## **2. Quá trình tố tụng**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, quyết định:

*“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

*1.1. Hủy một phần GCNQSD đất số 00211/QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 của UBND huyện Ninh Hòa chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 1.170 m<sup>2</sup> tại xã Ninh Hà, huyện Ninh Hòa (nay là tổ dân phố Thuận Lợi, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa).*

*1.2. Công nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị Ngọc theo GCNQSD đất số 00585/QSDĐ/NH-NH đối với thửa số 1027, diện tích 1.290m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 2a, xã Ninh Hà, huyện Ninh Hòa (nay là tổ dân phố Thuận Lợi, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa), tỉnh Khánh Hòa và tạm giao cho bà Lương Thị Thu Xinh và bà Lương Thị Thu Nga quản lý, sử dụng thửa đất”.*

Ngày 15/5/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Linh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có quyết định kháng nghị số 613/QĐKNPT-DS, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2018/DS-PT ngày 05/10/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định:

*“Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm”.*

### **3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà để lại cho vợ chồng cụ Lương Nghiệp và cụ Nguyễn Thị Ngọc. Sau khi cụ Lương Nghiệp chết, cụ Nguyễn Thị Ngọc và hai con là bà Lương Thị Thu Xinh, bà Lương Thị Thu Nga tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 22/6/1992, cụ Ngọc được UBND huyện Ninh Hòa cấp GCNQSD đất đối với thửa số 1027, diện tích 1.290m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 2a, xã Ninh Hà, huyện Ninh Hòa (nay là tổ dân phố Thuận Lợi, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa), tỉnh Khánh Hòa.

Năm 1995, nhà đất trên bà Ngọc có cho vợ chồng ông Lương Công Dũng, bà Nguyễn Thị Kim Linh ở nhờ. Theo lời khai của bà Linh, năm 1996 vợ chồng Bà có mua của bà Nguyễn Thị Ngọc thửa đất trên với giá 01 lượng vàng, đưa trước 08 chỉ, còn 02 chỉ xây mộ cho ông Lương Nghiệp. Ngày 08/10/1997 ông Dũng chết. Ngày 16/12/1997, Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Linh.

Các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện:

- Tại Công văn số 148/UBND ngày 25/12/2017 của UBND phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa có nội dung: UBND phường nhận thấy việc thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên là có, vì hồ sơ lưu của UBND xã Ninh Hòa có lưu phiếu thu số 199 ngày 28/8/1996, số tiền ủng hộ là 500.000 đồng liên quan đến việc mua bán đất, người nộp là ông Lương Công Dũng (chồng bà Nguyễn Thị Kim Linh).

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/5/2018, ông Nguyễn Minh Nhật đại diện Ủy ban nhân dân phường Ninh Hà cũng xác định, có việc mua bán đất giữa bà Linh và bà Ngọc, vì thực tế tại địa phương khi chuyển nhượng đất thì các bên sẽ ủng hộ tiền cho xã qua phiếu thu; đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để UBND phường Ninh Hà kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ, cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện việc

mua bán đất giữa bà Ngọc và vợ chồng ông Dũng, bà Linh. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, không có cơ sở xác định ông Dũng ủng hộ tiền liên quan đến việc mua bán nhà đất, nhưng không có chứng cứ để bác bỏ ý kiến của đại diện UBND phường Ninh Hà.

- Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa cung cấp gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997, Giấy xác nhận diện tích đất đo đạc, GCNQSD đất. Trong Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997, Giấy xác nhận diện tích đất đo đạc thể hiện nguồn gốc thửa đất số 190 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.170m<sup>2</sup> tại xã Ninh Hà, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa là mua của bà Ngọc, nhưng hồ sơ cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa cung cấp lại không có văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Mâu thuẫn này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

- Tại Công văn số 969/UBND ngày 12/4/2017 của UBND thị xã Ninh Hòa cho rằng, trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh, UBND thị xã Ninh Hòa không thu hồi GCNQSD đất số B502869 ngày 22/6/1992 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc đối với thửa đất 1027, tờ bản đồ số 2a, diện tích 1.290m<sup>2</sup> tại phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (nay là thửa 190, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.170m<sup>2</sup> tại tổ dân phố Thuận Lợi, phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa. Những nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

- Ông Lương Phách là người quản lý nhà đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay. Ông Phách biết rõ nguồn gốc thửa đất và các vấn đề tranh chấp liên quan đến thửa đất. Tại Biên bản hòa giải do UBND phường Ninh Hà lập ngày 28/6/1996, ông Phách trình bày: *“Đất này là do ông bà tổ tiên để lại... Vì tình cảm gia đình tôi thống nhất để lại cho con dâu tôi làm thủ tục tách thửa (1 thửa 7m cho tôi, phần còn lại để cho cháu tôi...”*. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao bà Linh có quyền tách thửa, phân chia đất và được ông Phách đồng ý.

- Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu về việc nộp thuế đối với thửa đất để xác định ai là người nộp thuế đất từ năm 1996 đến khi tranh chấp; chưa thu thập tài liệu về người đứng tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất liên quan đến thửa đất tranh chấp.

- Về việc xác định người tham gia tố tụng: Ngày 14/10/2016, bà Nguyễn Thị Kim Linh có vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín, Chi nhánh Khánh Hòa - Phòng Giao dịch thị xã Ninh Hòa số tiền 200.000.000 đồng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 14/10/2021, có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00211, do UBND huyện Ninh Hòa cấp ngày 16/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Linh đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 7 diện tích 1.170m<sup>2</sup> và thửa 560, tờ bản đồ số 07, diện tích 405m<sup>2</sup> tại phường Ninh Hà, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Khoản vay này chưa được tất toán. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc vay tiền và thế chấp tài sản để đưa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín vào tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để 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./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Huy Tiên PVT VKSNDTC (đề b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu: HSKS, V2, VP VC2. ✓

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phan Vũ Hoàng**