Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Trần Thị Hà với bị đơn anh Phạm Văn Khương, chị Nguyễn Thị Hiền, Viện KSND tỉnh nhận thấy có nhiều vi phạm của cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án nêu trên **.**Viện KSND tỉnh (Phòng 9) nêu lên để Viện KSND các huyện, thị xã, thành phố cùng rút kinh nghiệm chung.

**1. Nội dung vụ án và Quyết định của bản án sơ thẩm**

Năm 1990, vợ chồng ông Phạm Phi Long và bà Nguyễn Thị Hà được UBND xã cấp quyền sử dụng diện tích 600m 2đất, thuộc thửa 314 tờ bản đồ số 10, Bản đồ giải thửa lập năm 1993. Sau khi được cấp đất, hai vợ chồng chưa làm nhà ở trên thửa đất đó mà đến làm ăn, sinh sống tại Lâm trường Chúc A, Hương Khê, nên nhờ bố mẹ chồng là ông Phạm Dực và bà Đoàn Thị Thảo trông coi. Năm 1997, ông Phạm Văn Khương (em trai ông Long) kết hôn với chị Nguyễn Thị Hiền, gia đình ông Long, bà Hà  thống nhất cho hai vợ chồng anh Khương, chị Hiền mượn thửa đất 314 để ở riêng. Năm 2011, ông Long phát hiện anh Khương chị Hiền được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất năm 2007. Nên bà khởi kiện yêu cầu chị Hiền, anh Khương trả lại đất; Hủy quyết định cấp đất số BP 857634 ngày 25/12/2013 đối với thửa đất số 22 tờ bản đồ 163, bản đồ địa chính năm 2011 của UBND huyện.

Anh Phạm Văn Khương, chị Nguyễn Thị Hiền cho rằng nguồn gốc thửa  đất số 314, tờ bản đồ số 10, diện tích 600m 2trước năm 1995 thế nào anh chị không rõ. Ngày 28/6/1995, thửa đất được cấp Giấy CNQSD đất cho ông Phạm Dực, bà Đoàn Thị Thảo (bố, mẹ anh Khương). Sau khi lập gia đình với chị Hiền, vợ chồng anh sống chung với ông Dực, bà Thảo. Năm 1999, bố mẹ cho anh chị ra ở riêng trên thửa đất này, hàng năm thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước đầy đủ. Ngày 21/7/2009, ông Dực, bà Thảo lập hợp đồng tặng cho vợ chồng chị thửa đất theo quy định pháp luật và việc tặng cho ông bà hoàn toàn tự nguyện. Ngày 26/8/2009 UBND huyện đã cấp Giấy CNQSD đất số AK 232583 cho vợ chồng, chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Phạm Văn Khương, chị Nguyễn Thị Hiền phải trả lại thửa đất đất số 314, tờ bản đồ số 10, diện tích 600m 2cho bà Nguyễn Thị Hà, ông Phạm Phi Long. Hủy Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 26/8/2009, Quyết định số BP 857634 ngày 25/12/2013 của UBND huyện đã cấp cho anh Phạm Văn Khương, chị Nguyễn Thị Hiền.

**2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

- Về nguồn gốc  và căn cứ pháp lý của thửa đất đang tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày thửa đất 314, tờ bản đồ số 10, Bản đồ giải thửa  lập năm 1993 có diện tích 600m 2được UBND xã cấp đất nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh  năm 1990, ông, bà  đã làm đơn xin được cấp đất, nộp lệ phí giao đất và UBND xã có Quyết định giao đất sử dụng; việc giao đất trên thực địa cho vợ chồng nguyên đơn. Do đó, chưa có cơ sở vững chắc để xác định ông, bà đã được giao diện tích đất này từ năm 1990. Mặt khác,  theo quy định tại khoản 4 Điều 13, Luật Đất đai năm 1987; Điều 4, Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi thành Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân xã không phải là cơ quan có thẩm quyền giao đất, trong khi đó ông Long, bà Hà không có bất cứ một loại giấy tờ nào chứng minh đã được giao đất, chưa được cấp Giấy CNQSD đất và chưa có tên trong Sổ địa chính (sau khi được cấp Giấy CNQSD đất thì có tên trong Sổ địa chính). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của một số nhân chứng để xác định quyền sở hữu hợp pháp của ông Long, bà Hà đối với thửa đất là chưa khách quan.

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc giao đất cho hộ gia đình ông Long là đúng đối tượng “Bộ đội nghỉ hưu mất sức” theo quy định tại khoản 4 Điều 7 bản Quy định kèm theo Nghị định số 64/CP và điểm a, tiểu mục 3 mục I Công văn số 1427/CV-ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục địa chính, ông Long, bà Hà thường xuyên đi về lao động sản xuất tại thửa đất để nhận định ông bà không được công nhận quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Phi Long lại thừa nhận năm 1982, bản thân ông là bộ đội phục viên, chứ không phải là bộ đội nghỉ hưu mất sức và không hưởng chế độ bộ đội nghỉ hưu mất sức. Như vậy, nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không chính xác. Từ năm 1990, sau khi được UBND xã giao đất, ông Long, bà Hà không quản lý, sử dụng thửa đất nói trên mà do hộ gia đình cụ Phạm Dực trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác, trồng cây trên thửa đất đó, bản thân ông Long, bà Hà cũng thừa nhận điều này. Mặt khác,năm 1984, ông Long, bà Hà kết hôn và đã sinh sống tại Lâm trường Chúc A, xã Hương Lâm, huyện Hương Khê, có đủ căn cứ xác định tại thời điểm UBND xã giao đất thì ông Long không thường trú tại địa phương nên không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Long, bà Hà thuộc trường hợp “hộ gia đình, cá nhân đang canh tác ngoài xã th ường trú của họ thì được tiếp tục sử dụng đất đó . Đất được giao phải bao gồm đất nông nghiệp nơi thường trú và đất xâm canh” và được cấp Giấy CNQSD đất theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định 64/CP không chính xác, vì ông Long, bà Hà  không trực tiếp canh tác trên thửa đất đó và thửa đất không phải do ông bà xâm canh mà có.

- Tòa án cấp  sơ thẩm nhận định Bản đồ giải thửa năm 1993 và  sổ mục kê lập năm 1994 ghi tên “a. Long Dực” thuộc trường hợp “các loại giấy tờ khác  được xác lập  trước ngày 15/10/1993” để cấp Giấy CNQSD đất đối với người hiện nay đang sử dụng đất ổn định không có tranh chấp mà có các giấy tờ trên là không chính xác vì theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 “Sổ mục kê” không được quy định là các giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993. Điều 50 Luật đất đai năm 2013 và công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ tài nguyên môi trường thì “Sổ dã ngoại (được lập trong quá trình đo đạc lập Bản đồ giải thửa hoặc bản đồ địa chính ), sổ mục kê (thể hiện kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất) không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- Về trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất của UBND huyện cho hộ gia đình cụ Phạm Dực và cụ Đoàn Thị Thảo theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993.

Theo quy định Tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993 và  Điểm d mục 2 phần I Công văn số 1427/CV/ĐC ngày  13/10/1995, hộ gia đình cụ Phạm Dực và cụ Đoàn Thị Thảo là người có hộ khẩu thường trú tại địa phương, trực tiếp  quản lý, sử dụng  thửa đất  ổn định, liên tục, không gián đoạn từ năm 1990 nên đủ điều kiện để được UBND xã làm hồ sơ, thủ tục đề nghị UBND huyện xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp đất cho hộ gia đình cụ Phạm Dực theo Nghị định 64/CP, ông Phạm Phi Long đã phục viên, sinh sống và có hộ khẩu ở địa phương khác; ông Phạm Phi Long và bà Nguyễn Thị Hà thường xuyên về địa phương, việc cấp Giấy CNQSD đất công khai nhưng ông bà không có ý kiến gì. Như vậy, việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 246707 ngày 28/6/1995 cho cụ Phạm Dực và cụ Đoàn Thị Thảo là đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 1993, Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ.

- Đối với hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Dực, cụ Đoàn Thị Thảo với anh Phạm Văn Khương, chị Nguyễn Thị Hiền.

Ngày 21/7/2009, hai cụ Dực, Thảo tặng cho anh Khương, chị Hiền thửa đất nói trên. Xét về Hợp đồng tặng cho tài sản quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Dực, cụ Đoàn Thị Thảo với anh Phạm Văn Khương và chị Nguyễn Thị Hiền đã thực hiện đảm bảo đúng quy định tại các Điều 401, 467, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005, được UBND xã chứng thực, tại thời điểm lập hồ sơ hai cụ sức khỏe đảm bảo, minh mẫn. Mặc dù hợp đồng không ghi số, không ghi ngày tháng năm, địa điểm giao kết nhưng theo quy định tại Khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 thì không bị coi là vô hiệu. Việc Ủy ban nhân dân huyện xem xét, cấp Giấy CNQSD đất số AK 232583 theo Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 26/8/2009 là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên đã bị Viện KSND tỉnh kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh đã quyết định bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Do có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết nên cấp phúc thẩm phải sửa bản án sơ thẩm. Viện KSND tỉnh (Phòng 9) xin nêu lên để Viện KSND các huyện, thị xã, thành phố biết, rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự, hôn nhân và gia đình./.

<http://vienkiemsat.hatinh.gov.vn/vks/portal/read/dien-dan-nghiep-vu/news/mot-so-van-de-rut-kinh-nghiem-ve-vu-an-tranh-chap-quyen-su-dung-dat.html>