

Số: 40/TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 9 năm 2018

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án dân sự “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Ngày 20/8/2018, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh và bị đơn bà Nguyễn Thị Năm. Trên cơ sở đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử đã sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy cần thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm.

#### 1. Nội dung vụ án

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh trình bày:*

Năm 1998, ông Minh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 5.000 m<sup>2</sup> tại thôn Đắc Prong, xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum của ông Nguyễn Thanh Sơn trú tại 06 Đặng Dung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum với giá 7.300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Năm (chị ruột ông Minh) môi giới để ông Minh mua đất của ông Sơn. Khi trả tiền, ông Sơn có viết cho ông Minh Giấy nhận tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm một đơn xin cấp đất do Ủy ban nhân dân xã Chư Hreng cấp, nhưng hiện nay Giấy biên nhận tiền giữa ông Minh với ông Sơn đã mất.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Minh làm một ngôi nhà tạm với diện tích 24m<sup>2</sup> để ở. Năm 2000, bà Năm xin ở nhờ, ông Minh cho bà Năm xây dựng nhà trên thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Sơn. Quá trình sinh sống, hai chị em phát sinh mâu thuẫn. Bà Năm làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Ông đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Chư Hreng để giải quyết nhưng không thành. Năm 2007, Ông làm căn nhà để ở, nhưng đến năm 2010, bà Năm cho người tháo dỡ nhà của Ông nên bà Năm đã bị xử lý hình sự về tội hủy hoại tài sản. Ông Nguyễn Văn Minh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Năm trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.802m<sup>2</sup>; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Năm; Buộc bà Năm phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất và yêu cầu cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho Ông.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Năm trình bày:*

Bà Năm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Minh vì diện tích đất đang tranh chấp tại xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum là bà mua của ông Nguyễn Thanh Sơn vào năm 1996, giá 7.200.000 đồng. Lúc mua, ông Minh đang ở nhà bà nên bà có nhờ ông Nguyễn Văn Minh chở đến nhà ông Sơn để giao tiền, ông Sơn có viết giấy biên nhận cho bà Năm. Khi giao tiền có ông Sơn, ông Minh, bà Bốn và vợ ông Sơn. Ông Sơn đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Năm, thể hiện chủ cũ là ông AJich sang nhượng cho ông Đỗ Văn Bản (em rể của ông Sơn), sau đó ông Bản sang nhượng lại cho bà vì tại thời điểm đó ông Sơn là Bí thư xã nên không tiện đứng tên.

Năm 1999, em trai bà là Nguyễn Văn Minh ở quê khó khăn có xin bà ở nhờ để đưa vợ con vào tỉnh Kon Tum sinh sống. Bà Năm đồng ý, ông Minh đã bán nhà ở quê mang tiền vào xây 01 căn nhà gỗ khoảng 24m<sup>2</sup> trên diện tích đất của bà Năm. Đến năm 2004, thửa đất của bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ507604 ngày 22/3/2004, diện tích đất 5.802 m<sup>2</sup>. Từ khi nhận chuyển nhượng diện tích đất, bà Năm là người quản lý, sử dụng và đóng thuế. Năm 2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn Minh ly hôn và bỏ đi nơi khác sinh sống. Đến năm 2010, ông Minh khiếu nại tranh chấp diện tích đất trên. Từ đó, hai chị em xảy ra mâu thuẫn. Năm 2011, bà đã cho người tháo dỡ căn nhà của ông Minh, ông Minh tiếp tục khiếu nại đến các cơ quan chức năng yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nhưng đã được các cơ quan chức năng trả lời việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là đúng quy định pháp luật. Bà Năm đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Sơn trình bày:*

Tại Bản tự khai và Biên bản đối chất, ông Nguyễn Thanh Sơn đều khai ông chỉ bán đất và nhận tiền 7.200.000 đồng của bà Năm, không bán đất cho ông Minh, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông Sơn lại khai bà Năm là người hỏi mua đất cho ông Minh. Ông Sơn đã bán đất cho ông Nguyễn Văn Minh chứ không bán cho bà Nguyễn Thị Năm, bà Năm chỉ là người giới thiệu cho ông Minh mua đất. Ông Sơn viết Giấy nhận tiền cho bà Năm tại nhà bà Năm; tiền do ông Minh, bà Năm cùng đưa. Ông Sơn không nhớ có viết giấy nhận tiền cho ông Minh hay không? Ông Sơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Năm trả lại đất cho ông Minh.

*Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum trình bày:*

Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà Nguyễn Thị Năm là đúng trình tự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **2. Quá trình giải quyết vụ án**

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum tuyên xử:

*“...Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh đề ngày 09/8/2017 và đơn khởi kiện ngày 17/8/2017 về việc đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*Buộc bà Nguyễn Thị Năm phải trả toàn bộ diện tích đất 5.802 m<sup>2</sup>, vị trí đất tại: Thôn Đăk Prong, xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.*

*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum) cấp cho bà Nguyễn Thị Năm ngày 22/3/2004, số Đ507604, tại tờ bản đồ số 03.*

*Hủy giấy biên nhận tiền ông Nguyễn Thanh Sơn viết cho bà Nguyễn Thị Năm về việc sang nhượng đất thổ cư ghi ngày 20/12/1996.*

*Buộc ông Minh phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Năm số tiền 373.325.402 đồng. Bao gồm giá trị nhà ở, công trình xây dựng khác trên đất là 349.141.402 đồng; về hoa màu, cây lâu năm là 24.184.000 đồng”.*

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí.

Ngày 23/4/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh kháng cáo, nội dung không đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Năm 373.325.402 đồng;

Ngày 02/5/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Năm kháng cáo yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh.

Bản án dân sự phúc thẩm số 119/2018/DS-PT ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

*“ Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.*

*Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Năm, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Minh, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.*

*Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh đề ngày 09/8/2017 và đơn khởi kiện ngày 17/8/2017 về việc đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

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

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 5.802 m<sup>2</sup> tại thôn Đăk Prong, xã Chư

Hreng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum là của ông Nguyễn Thanh Sơn trú tại 06 Đặng Dung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Bà Năm cung cấp chứng cứ thể hiện việc mua đất của ông Sơn là “Giấy biên nhận” do ông Sơn viết ngày 20/12/1996 có nội dung chuyển nhượng 5.320m<sup>2</sup> đất cho bà Năm, giá 7.200.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Minh cho rằng, ông là người mua thừa đất của ông Nguyễn Thanh Sơn với giá 7.300.000 đồng. Ông Sơn có viết giấy chuyển nhượng và nhận tiền, nhưng hiện nay giấy tờ đã bị mất. Khi mua đất và trả tiền có bà Nguyễn Thị Năm và bà Nguyễn Thị Bốn (chị ông Minh và bà Năm).

Đánh giá lời khai của bà Nguyễn Thị Năm phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Lời khai của ông Nguyễn Thanh Sơn (người bán đất) tại Bản tự khai và Biên bản đối chất giữa 3 người (ông Nguyễn Văn Minh, ông Nguyễn Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Năm), ông Sơn đều khẳng định chỉ viết giấy bán đất và nhận tiền của bà Năm, không bán đất cho ông Minh, ông Sơn không viết giấy tờ gì cho ông Minh. Nhưng sau đó tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông Sơn lại khai chỉ bán đất cho ông Minh, không bán đất cho bà Năm. Như vậy, lời khai của ông Sơn không thống nhất, mâu thuẫn nhau, nhưng thừa đất là của ông Sơn và ông Sơn đã viết giấy chuyển nhượng, nhận tiền của bà Năm là có thật. Ông Sơn cũng đưa giấy tờ trước đây ông Sơn mua thừa đất này của ông Ajít cho bà Năm để bà Năm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải đưa cho ông Minh;

- Lời khai ông Minh là ông Sơn có viết giấy tờ chuyển nhượng cho ông Minh, nhưng bị mất. Ông Sơn không thừa nhận đã viết giấy chuyển nhượng cho ông Minh;

- Trong quá trình giải quyết vụ án ly hôn giữa ông Nguyễn Văn Minh và bà Nguyễn Thị Hiền, Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 05/2008/HNGĐ-ST ngày 26/6/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, ông Minh khai: “*Tài sản chung của vợ chồng chỉ có một số ruộng đất ở ngoài Bắc đã bán được 9.000.000đ và nhận đủ tiền và một căn nhà gỗ, lợp tôn rộng 24m<sup>2</sup> làm nhờ trên đất chị gái tôi là Nguyễn Thị Năm*”. Bản án này cũng không chia tài sản chung vì cho rằng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hợp pháp của bà Nguyễn Thị Năm. Như vậy, ông Minh đã thừa nhận thừa đất là của bà Năm, Ông chỉ có căn nhà làm nhờ trên đất của bà Năm là phù hợp với lời khai của bà Năm;

- Bà Năm khai mua đất của ông Sơn năm 1996, giá 7.200.000 đồng, ông Sơn cũng thống nhất bán giá 7.200.000 đồng. Ông Minh khai mua năm 1998, giá 7.300.000 đồng, không phù hợp với lời khai và Giấy sang nhượng đất của ông Sơn;

- Lời khai nhân chứng bà Nguyễn Thị Bốn là chị ruột của bà Năm và ông Minh cho rằng thừa đất là của ông Minh mua 7.300.000 đồng cũng không phù hợp với Giấy chuyển nhượng của ông Sơn chỉ bán thừa đất 7.200.000 đồng. Bà Bốn cũng

thừa nhận trước đây bà Bốn và bà Năm có mâu thuẫn nhau vì bà Năm đốt vườn mía của bà Bốn. Bà Bốn kiện bà Năm, nhưng Tòa án không giải quyết vì không có chứng cứ nên lời khai của bà Bốn cũng chưa đảm bảo tính khách quan và không phù hợp với chứng cứ khác;

- Bà Năm là người quản lý, sử dụng thửa đất, đồng thời xây dựng nhà kiên cố từ năm 2000, trồng các loại cây lâu năm trên đất và đã kê khai đóng thuế từ năm 2003, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004, ông Minh không có ý kiến gì và cũng không kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó giữa bà Năm và ông Minh phát sinh mâu thuẫn. Bà Năm thuê người tháo dỡ căn nhà tạm của ông Minh và bà Năm bị xử lý hình sự về tội hủy hoại tài sản. Lúc này ông Minh mới khiếu nại đến chính quyền địa phương và khởi kiện bà Năm để đòi lại diện tích đất nêu trên, nhưng ông Minh không đưa ra được chứng cứ chứng minh thửa đất là của ông Minh nhờ bà Năm đứng tên hộ và cho bà Năm ở nhờ trên thửa đất này.

Như vậy, hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định bà Nguyễn Thị Năm đã mua thửa đất của ông Nguyễn Thanh Sơn. Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh, buộc bà Nguyễn Thị Năm phải trả lại thửa đất cho ông Nguyễn Văn Minh là chưa xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện. Bản án dân sự phúc thẩm số 119/2018/DS-PT ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh là có căn cứ

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. 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 rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự././

**Nơi nhận:**

- Vụ 9, V14, VC1, VC3, VPKSTC;
- VKSND 12 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Các đ/c Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ (V1, V3);
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.✓



**Phan Vũ Hoàng**

