**TBRKN số 43/TB-VC-V1 về vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính”**

**Thông qua kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính”, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng ra Thông báo số 43/TB-VC-V1 để nghiên cứu, rút kinh nghiệm chung, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự.**

**Nội dung và quá trình giải quyết vụ án**

- Đồng nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mai và ông Trần Hữu Chân;

Cùng địa chỉ: Số 38B Lý Thường Kiệt, phường Đông Lương, thành phố Đ, tỉnh Q.

- Đồng bị đơn: Anh Lê Văn Phú và chị Trần Thị Bé;

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Đông Lễ, thành phố Đ, tỉnh Q.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

UBND thành phố Đ, tỉnh Q;

Địa chỉ: Số 01 đường Huyền Trân Công Chúa, thành phố Đ, tỉnh Q;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chiến Thắng - CT UBND TP Đ, tỉnh Q.

Anh Trần Hữu Đông; Chị Trần Thị Ngọc Hà;

Cùng địa chỉ: Số 38B Lý Thường Kiệt, phường Đông Lương, thành phố Đ, tỉnh Q.

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/6/2017 và các bản tự khai của ông Trần Hữu Chân và bà Phạm Thị Mai trình bày:*

Năm 1993, gia đình ông Trần Hữu Chân được UBND thị xã Đ, tỉnh Q giao đất để làm nhà theo Quyết định số 2065 ngày 04/1/1993 với diện tích 300m2, ngoài ra còn có đất vườn chưa tính vào.

Ngày 30/8/1999, vợ chồng ông Chân, bà Mai có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Phú và chị Trần Thị Bé với diện tích 90m2. Ngày 20/6/2003, gia đình anh Phú được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyến sử dụng đất số X544426 với diện tích 143m2; cùng ngày UBND thị xã Đ cấp cho gia đình ông Chân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544425 với diện tích 440m2. Quá trình xây dựng nhà ở, anh Phú đã lấn chiếm thêm của gia đình ông Chân 53m2. Bà Mai, ông Chân gặp yêu cầu anh Phú chuyển nhượng lại phần đất đã lấn chiếm nhưng không được. Hai bên xảy ra tranh chấp, ông Chân và bà Mai gửi đơn đến UBND phường Đông Lễ yêu cầu giải quyết. Ngày 10/11/2016, UBND phường Đông Lễ tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ngày 29/6/2017, ông Chân, bà Mai gửi đơn kiện đến TAND tỉnh Q yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Văn Phú, chị Trần Thị Bé trả lại 53m2 đất đã lấn chiếm. Vị trí đất như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lê Văn Phú dài 6,03m2; phía Nam giáp đất ông Chân, bà Mai dài 6,08m2; phía Đông giáp đất ông Chân, bà Mai dài 8,65m2; phía Tây giáp đất ông Phạm Ngọc Nhung dài 9,09m2. Giá trị quyền sử dụng đất là 106.000.000 đồng. Ông Chân, bà Mai cũng yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X544426 vào sổ số 0075QSDĐ/1639/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 20/6/2003 cho anh Lê Văn Phú và chị Trần Thị Bé.

*Phía bị đơn anh Lê Văn Phú và chị Trần Thị Bé trình bày:*

Ngày 30/8/1999, gia đình anh Phú và gia đình ông Chân, bà Mai có ký kết hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 108m2 (trong đó, hợp đồng chính là chuyển nhượng 90m2 và phụ lục hợp đồng là 18m2). Vào ngày 20/6/2003, hộ anh Văn Phú được UBND thị xa Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 143m2. Khi có yêu cầu từ ông Chân, bà Mai hoàn trả lại diện tích đất mà UBND thị xã Đ cấp thừa với diện tích vượt quá 108m2 thì gia đình anh Phú đã đồng ý, nhưng yêu cầu ông Chân, bà Mai hoàn trả số tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở và số tiền lãi từ năm 2003 cho đến nay và tiền thuế sử dụng đất hàng năm. Mặt khác, vào thời điểm năm 2003 cho đến nay, khi gia đình anh Phú và gia đình ông Chân, bà Mai được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Mai, ông Chân không có ý kiến gì. Vì vậy, anh Phú đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chân, bà Mai.

*Phía UBND thành phố Đ có ý kiến:*Căn cứ Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2001; Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục quản lý địa chính, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X544426 với diện tích 143m2 đất ở cho anh Phú, chị Bé là đúng theo thủ tục, trình tự quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/9/2017 của TAND tỉnh Q đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Chân và bà Phạm Thị Mai về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*giữa ông Chân, bà Mai với anh Lê Văn Phú, chị Trần Thị Bé và yêu cầu hủy Quyết định số 1539/QĐ-UB ngày 20/6/2003 của UBND thị xã Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Phú và chị Trần Thị Bé. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/10/2017, nguyên đơn bà Phạm Thị Mai và ông Trần Hữu Chân kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn ông Phú, bà Bé trả lại diện tích 53m2 đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544426 ngày 20/6/2003 của UBND thị xã Đ cấp cho hộ ông Phú, bà Bé.

Bản án dân sự phúc thẩm số 114/2018/DS-PT ngày 14/8/2018 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của TAND tỉnh Q; giao hồ sơ của TAND tỉnh Q giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

**Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Theo lời khai của ông Chân, bà Mai trong hồ sơ vụ án, ngày 04/1/1993, UBND thị xã Đ giao cho gia đình ông, bà diện tích 300m2 tại Quyết định số 2065/QĐ-UB để làm nhà ở; vợ chồng ông bà sử dụng mảnh vườn này từ trước khi nhà nước giao đất, với diện tích sử dụng là 507m2. Đồng thời, tại biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất (theo hiện trạng sử dụng), do UBND phường Đông Lễ lập ngày 07/6/2001 thể hiện diện tích sử dụng 507m2. Biên bản xác định ranh mốc giới này lập trước khi ông Chân, bà Mai được UBND thị xã Đ, tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được cấp là 440m2.

Như vậy, diện tích đất của ông Chân, bà Mai có sự biến động. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích biến động này là do đâu? Tăng hay giảm so với diện tích được cấp 440m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X544425 ngày 20/6/2003 của UBND thị xã Đ, tỉnh Q.

Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/1999 và giấy có tựa đề ghi chú thể hiện: Ông Chân, bà Mai chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phú, bà Bé tổng diện tích 90m2. Tuy nhiên, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544415 ngày 20/6/2003, UBND thị xã Đ, tỉnh Q lại chứng nhận hộ ông Lê Văn Phú và bà Trần Thị Bé được quyền sử dụng đất 143m2. Đồng thời, trong quá trình tranh chấp, ông Phú, bà Bé thừa nhận khi ông Chân, bà Mai yêu cầu trả lại diện tích vượt quá 108m2, ông, bà đồng ý trả đất nhưng yêu cầu ông Chân, bà Mai hoàn trả tiền cho vợ, chồng ông bà đã chuyển mục đích sử dụng đất vượt quá và trả tiền thuế sử dụng đất mà hằng năm vợ chồng ông bà nộp và tiền lãi từ năm 2003 đến nay. Đồng thời, tại hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 18/4/2017, ông Phú, bà Bé đồng ý chuyển nhượng lại 32m2 đất cho ông Chân, bà Mai với số tiền 10.000.000 đồng (hợp đồng các bên ký chưa công chứng, chứng thực). Sau đó, ông Phú, bà Bé không đồng ý trả lại đất.

Như vậy, ông Phú, bà Bé thừa nhận diện tích đất đang sử dụng vượt quá so với thỏa thuận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ và xác minh cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai vì sao diện tích của ông Phú, bà Bé nhận chuyển nhượng là 108m2, nhưng cơ quan có thẩm quyền lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phú, bà Bé diện tích 143m2? Diện tích biến động này có từ đâu?

Năm 2003, UBND thị xa Đ, tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Phú và bà Trần Thị Bé, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ hộ ông Phú, bà Bé gồm những người nào để xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ mà chỉ dựa trên lời khai của đương sự, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của ông Chân, bà Mai không bị xâm phạm là thiếu cơ sở.

Bà Mai, ông Chân cho rằng chỉ chuyển nhượng 90m2, bản ghi chú có dấu hiệu tẩy xóa đề nghị Tòa án giám định chữ ký. Tại hồ sơ vụ án không thể hiện bà Mai có ký xác nhận vào sơ đồ kiểm tra hiện trạng năm 2001 hay không, không giám định chữ ký theo yêu cầu của bà Mai để làm căn cứ xác định bà Mai, ông Chân bán 90m2 hay 108m2 hay theo như hiện trạng được xác định ngày 07/6/2001, việc giám định là cần thiết và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 102 BLTTDS năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm, tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 quy định: *“Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữ tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữ tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”*nhưng bản án sơ thẩm buộc bà Mai,ông Chân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.300.000 đồng (5% x 106.000.000 đồng) trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất do bà Mai cung cấp (các đương sự không có thỏa thuận về giá) là không đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập các tài liệu, chứng cứ trên mà đã bác đơn kiện của ông Chân, bà Mai là không đúng pháp luật, dẫn đến vụ án bị cấp phúc thẩm tuyên hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

<https://vksndcc2.gov.vn/index.php?act=news&view=939>