**Ngày 24/5/2019, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng ra Thông báo số 48/TB-VC2-V2 rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ” bị TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.**

**Nội dung vụ án**

Các đồng nguyên đơn trình bày: Ngày 16/8/1974, cha mẹ của các đồng nguyên đơn là ông Lê Văn B, bà Tôn Nữ Thị Q có nhận chuyển nhượng một thửa đất diện tích 3 600 m2 tại thôn Chiết Bi, xã PT, huyện PV, tỉnh T. Năm 1975, ông Lê Văn Th đến xin ở nhờ trên mảnh đất nêu trên và có cam kết sẽ trả lại nhà khi gia đình có yêu cầu. Năm 1995, ông Th đã tự ý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của đồng nguyên đơn (lúc này bà B, bà Q đã chết). Sau đó, ông Th, bà T đã tách thửa diện tích đất trên thành 4 lô. Trong đó, đã tặng 01 lô cho con trai là ông Lê Văn Â (sau đó, ông Â chuyển nhượng cho ông Võ Hữu Minh K, bà Dương Tịnh N) và chuyển nhượng 03 lô còn lại cho 03 hộ là: Vợ chồng ông Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B; vợ chồng ông Lê H, bà Trần Thị N; vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th (sau đó, vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Hữu H, bà Nguyễn Thị H).

Đồng nguyên đơn yêu cầu ông Â và những người nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên trả lại đất cho đồng nguyên đơn; đề nghị hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện PV, tỉnh T cấp cho vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T; ông Lê Văn Â; vợ chồng ông Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B; vợ chồng ông Lê H, bà Trần Thị N; vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th; vợ chồng ông Phan Hữu H, bà Nguyễn Thị H. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định chỉ lấy 02 lô đất liền kề để làm nhà ở gồm: Lô đất ông Th đã cho anh Â và lô đất ông Th đã bán cho ông A, bà B; đối với 2 lô đất còn lại, trả công duy trì, bảo quản đất cho vợ chồng ông Th.

Bị đơn là ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T trình bày: Trước năm 1975, vợ chồng ông B nói với vợ chồng ông Th đến ở thửa đất nêu trên để giữ nhà, giữ đất vì gia đình ông B ở trên thành phố nên không có điều kiện quản lý. Sau năm 1975, để cảm ơn công giữ đất của vợ chồng ông Th, ông B đã cho ông Th một mảnh đất trong vườn (374m2) để làm nhà ở ngay mặt tiền phía bên trái, việc cho đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Còn mảnh đất mặt tiền phía bên phải được ông B chuyển nhượng cho bà Trần Thị D, phía sau có ngôi nhà của ông B thì gia đình ông N ở từ sau năm 1975 (ông N là con ông B đã chết năm 2009, nhà và đất hiện nay vợ, con ông N đang quản lý). Năm 1995, ông Th kê khai làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự đồng ý của ông N. Vì vậy, ông Th, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Â; vợ chồng ông Võ Hữu Minh K, bà Dương Tịnh N; vợ chồng ông Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B; vợ chồng ông Lê H, bà Trần Thị N; vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Th; vợ chồng ông Phan Hữu H, bà Nguyễn Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn và có đơn yêu cầu độc lập “Yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến các thửa đất nêu trên”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện PV, tỉnh T trình bày: Việc UBND huyện PV cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Th là đúng quy định. Việc ông Th chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng thửa đất 467 tờ bản đồ số 02 cũng đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

**Quá trình giải quyết của Tòa án**

Bản án sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 14/8/2018 của TAND tỉnh T quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn,

1. Buộc ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T, ông Võ Hữu Minh K, bà Dương Tịnh N, ông Lê Văn Â, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B phải giao lại thửa đất có diện tích 91m2 và thửa đất có diện tích 80,1m2 cho những người thừa kế của cụ Lê Văn B và các cụ bà Lê Thị Kim T, cụ Tôn Nữ Thị Q bao gồm: Bà Lê Thị Tố N, ông Lê Văn Th, bà Lê Thị Tố Ng, ông Lê Văn H, ông Lê Văn K, ông Lê Văn N, ông Lê Văn B và ông Lê Văn N, bà Châu Thị Như Ý, anh Lê Văn M và chị Lê Thị Nguyên P. Bà Lê Thị Tố N đại diện nhận toàn bộ (có bản vẽ kèm theo).

2. Công nhận sự tự nguyện của những người thừa kế của cụ Lê Văn B và các cụ bà Lê Thị Kim T, cụ Tôn Nữ Thị Q trích cho ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T công sức bồi bổ tôn tạo, quản lý trong thời gian ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T sống trên đất gồm: Thửa đất do Lê H và bà Trần Thị N đứng tên có diện tích là 70m2, thửa đất do ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th đứng tên và sau này ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Phan Hữu H và bà Nguyễn Thị H đứng tên có diện tích là 86,3 m2. Tổng cộng là 156,3 m2.

3. Hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Lê Văn Th với ông Lê Văn Â đề ngày 11/11/2005, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Văn Â và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Â với vợ chồng ông Võ Hữu Minh K, bà Dương Tịnh N đề ngày 15/11/2011; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Th với ông Nguyễn Viết A và bà Trần Thị Xuân B đề ngày 15/12/2009.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B đề ngày 25/3/2010.

5. Buộc ông Lê Văn Â, bà Lê Thị H phải thanh toán cho vợ chồng ông Võ Hữu Minh K, bà Dương Tịnh N số tiền là 273 000 000 đồng.

Về án phí sơ thẩm:

Ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200 000 đồng về tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ. Đồng thời, ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B là 243 000 000 đồng x 5% = 12 150 000 đồng…”

Trong thời hạn luật định, bị đơn là ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hữu Minh K, bà Dương Tịnh N, ông Nguyễn Viết A, bà Trần Thị Xuân B, ông Lê Văn Â, UBND huyện PV kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm số 29/2019/DS-PT ngày 23/4/2019 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

“Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn Th, bà Trần Thị T; anh Lê Văn Â; anh Võ Hữu Minh K, chị Dương Tịnh N, anh Nguyễn Viết A, chị Trần Thị Xuân B và UBND huyện PV.

Hủy Bản án sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 14/8/2018 của TAND tỉnh T.”

**Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

**Vi phạm trong việc xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ**

Theo lời khai của bị đơn, trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai, UBND xã PT có công khai nguồn gốc lô đất 3600 m2 mà ông B đã nhận chuyển nhượng như sau: Trước năm 1975, ông B là người kê khai đăng ký. Sau năm 1975, thửa đất này đã cắt thành 03 lô và có 03 hộ kê khai đăng ký gồm: Hộ ông Lê Văn N, hộ ông Lê Văn Th và hộ và Trần Thị D.

Theo Bản đồ địa chính lập năm 1984 và Sổ mục kê năm 1992, ông Th kê khai 374 m2, ông N kê khai 2336 m2, bà D kê khai 360 m2. Diện tích còn lại là 530 m2 không rõ ai kê khai quản lý.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc kê khai, đăng ký toàn bộ thửa đất 3 600 m2 của ông B nêu trên và cũng chưa xem xét làm rõ các vấn đề như: Vì sao ông N không kê khai toàn bộ diện tích 3600 m2 mà chỉ kê khai 2336 m2? Ông Th kê khai 374 m2 theo Chỉ thị 299/TTg, Nghị định 64/CP và được UBND huyện PV cấp Giấy chứng nhận vào năm 1995, toàn bộ các thủ tục đều được công khai và làm đại trà. Vậy vì sao gia đình ông B, ông N không có ý kiến gì?

Tòa án sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc không có văn bản cho đất giữa ông B với ông Th để cho rằng việc đòi lại đất của các đồng nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại 02 lô đất cho đồng nguyên đơn (trong tổng số 04 lô của ông Th đã tách thửa). Đồng thời hủy các hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến 02 lô đất này là không đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Mặt khác, diện tích đất 3600 m2 được ông B nhận chuyển nhượng năm 1974, lúc này, người vợ thứ nhất của ông B là bà Lê Thị Kim T đã chết (bà T chết năm 1960). Như vậy, tài sản tranh chấp là di sản của ông B (chết năm 1986) và bà Q (chết năm 1997). Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và tuyên xử tài sản tranh chấp có một phần di sản của bà T là không đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

**Vi phạm trong việc không xem xét, giải quyết đơn yêu cầu độc lập của các đương sự**

Ông Nguyễn Viết A và bà Trần Thị Xuân B, ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Th, ông Lê H và bà Trần Thị N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng các ông, bà với vợ chồng ông Th.

Ông Phan Hữu H và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Trần Ngọc T.

Ông Võ Hữu Minh K và bà Dương Tịnh N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Â.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

**Vi phạm trong việc xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí phúc thẩm**

Ông Lê Văn Th và bà Trần Thị T là người cao tuổi. Bản án sơ thẩm buộc ông Th, bà T phải chịu 12350000 đồng án phí sơ thẩm và yêu cầu ông Th, bà T phải nộp 300000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm là trái với điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-7736>