

Số: 75 /TB-VKS-V3

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 9 năm 2020

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

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 kết quả xét xử phúc thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Hồ Thị Thảo với bị đơn là ông Nguyễn Bá Lực, bà Nguyễn Thị Bông, bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án:

Bà Hồ Thị Thảo sử dụng đất có nguồn gốc từ đất hương hỏa ông bà để lại. Ngày 12/12/1992 được UBND huyện Quảng Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B998965 mang tên ông Nguyễn Hữu Nghi (chồng bà Thảo) với diện tích 1.025m² tại thửa 1207, tờ bản đồ số 3. Sau khi ông Nghi chết, ngày 23/3/2009 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 554257 mang tên hộ bà Hồ Thị Thảo, tờ bản đồ, số thửa và diện tích đất vẫn giữ nguyên, bao gồm cả lối đi đang tranh chấp. Trước đây gia đình bà sử dụng lối đi này, sau không sử dụng nên rào lại. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà Thảo đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân xã Quảng Thuận. Ngày 05/12/2012, UBND huyện Quảng Trạch cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 890135 với diện tích 989,7 m², thửa số 1114, tờ bản đồ số 4, không có phần đất lối đi và đến nay gia đình bà Thảo vẫn chưa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Bà Thảo biết được nội dung này là do Tòa án cung cấp.

Thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 3 có diện tích 364m² của ông Nguyễn Bá Lực, bà Nguyễn Thị Bông, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang Ân, bà Trần Thị Kiều vào ngày 02/9/1989, vốn là đất màu nên không có lối đi. Sau khi mua đất, ông Lực bỏ hoang. Ngày 01/6/2008, ông Lực đến chặt phá cây cối trên lối đi vào nhà bà Thảo trước đây vì ông Lực cho rằng con đường này là lối đi vào thửa đất ông Lực. Sau đó, ông Lực đưa cho bà Thảo 2 triệu đồng đền bù tiền chặt cây, các con của bà Thảo là chị Hiền, anh Lý có kí vào giấy cam kết, bà Thảo không rõ nội dung, sau đó ông Lực xây hàng rào ngăn. Năm 2009 gia đình ông

Lực được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 3 có diện tích 353m² (đo đạc chính lý ngày 01/12/2009). Ngày 04/6/2012 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 117989 nhưng thửa đất đổi thành 1115, tờ bản đồ số 4, diện tích 400,6m².

Ngày 09/10/2018 xảy ra tranh chấp, bà Thảo khiếu nại đến UBND phường Quảng Thuận thì được thông báo con đường nhà bà sử dụng trước đây đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lực. Bà Thảo khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 117989, cấp ngày 04/6/2012 mang tên Nguyễn Bá Lực, Nguyễn Thị Bông tại thửa 1115, tờ bản đồ số 4 địa chỉ xóm Chợ, Quảng Thuận, thị trấn Ba Đồn vì cấp chồng lên phần đất và diện tích lối đi của gia đình bà vào sổ đỏ của ông Lực và buộc ông Lực trả lại lối đi cho gia đình bà.

2. Quá trình giải quyết vụ án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, quyết định:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thảo về việc buộc ông Nguyễn Bá Lực, bà Nguyễn Thị Bông trả lại lối đi vào thửa đất ông Lực có diện tích 35m² và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 117989 cấp ngày 04/6/2012 mang tên Nguyễn Bá Lực, Nguyễn Thị Bông tại thửa 1115, tờ bản đồ số 4 địa chỉ xóm Chợ, Quảng Thuận, thị trấn Ba Đồn”.

Ngày 10/12/2019 bà Hồ Thị Thảo kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2020/DS-PT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; quyết định:

“Chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Thảo, hủy Bản án sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật”.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 554257 ngày 23/3/2009 được cấp cho hộ bà Hồ Thị Thảo. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ hộ bà Thảo có bao nhiêu người con tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 10/10/2019 xác định phần tranh chấp 63,7m², trong đó có lối đi là 28,3m² và phần đất khác là 35,4m². Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết cả phần đất tranh chấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét 35,4m², phần đất còn lại không xem xét là giải quyết chưa triệt để.

Tài liệu tại hồ sơ thể hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Thảo và ông Lục bà Bông còn có thiếu sót. Nhiều tài liệu quan trọng không được chứng thực hoặc công chứng. Chưa làm rõ vì sao diện tích đất cấp đổi của ông Lục năm 2012 có sự tăng lên, diện tích đất cấp đổi của bà Thảo năm 2012 giảm xuống so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 và bản đồ địa chính năm 2004, trong khi ông Nguyễn Hữu Nhân là con trai cũng là đại diện theo ủy quyền của bà Thảo cho rằng đất nhà ông giáp mương nước ổn định nên không thể biến động giảm.

Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thực tế Quỹ tín dụng nhân dân xã Quảng Thuận có đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hồ Thị Thảo cấp năm 2009 hay không và vì sao cơ quan chức năng chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mà tự ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Thảo vào năm 2012 có diện tích đất ít hơn nhưng không giao cho gia đình bà Thảo biết để thực hiện quyền khiếu nại.

Tại phiên Tòa sơ thẩm gia đình bà Thảo đề nghị Tòa án thu thập chữ ký và giám định toàn bộ chữ ký trên các loại giấy tờ có tên của bà Hồ Thị Thảo, bà Nguyễn Thị Hiền và ông Nguyễn Hữu Lý trong Giấy cam kết ngày 01/6/2008 và hồ sơ thủ tục để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ diện tích 1.025m² xuống còn 989,7m² do Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ba Đồn cung cấp để làm rõ nội dung vụ án nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Trên đây là nội dung cần rút kinh nghiệm nghiệp vụ trong công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các địa phương để tham khảo rút kinh nghiệm./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Duy Giảng – PVT VKSNDTC (báo cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC (để biết);
- Lãnh đạo VC2 (báo cáo);
- Các VKSND tỉnh, TP khu vực MT-TN;
- Các Viện nghiệp vụ VC2;
- Trang Thông tin điện tử VC2;
- Lưu: VP, V3, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng