

Số: 04/TB-VKS-HC

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 1 năm 2023

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án hành chính

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án hành chính theo thủ tục phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án hành chính về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa ông Lê Hồng H và UBND thành phố K của Tòa án nhân dân tỉnh T tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2023/HC-ST ngày 10/02/2023 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN

Năm 2003, bà Trần Thị M nhận chuyển nhượng 01 lô đất diện tích 1.492m² tại địa chỉ: Phường C, thành phố K, tỉnh T đã được UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ số 198231 ngày 23/7/2003 đứng tên bà Trần Thị M. Năm 2004, bà M chuyển nhượng một phần diện tích đất cho 05 người, trong đó có ông Lê Hồng H và bà Phan Thị N. Năm 2009, bà Phan Thị N chuyển nhượng lại cho ông Lương Thế K. Các hộ dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M đều đã được cấp GCNQSDĐ. Riêng hộ ông Lê Hồng H chưa được cấp.

Năm 2018, ông Lương Thế K khởi kiện vụ án dân sự đề nghị Tòa án buộc ông H trả lại diện tích đất mà ông H đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Thế K về “*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm*”; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H “*hủy GCNQSDĐ số AP 847395 ngày 29/5/2009 do UBND thành phố K cấp cho ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị Kim L*”. Sau đó, vợ chồng ông K kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo nên TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ông Lê Hồng H khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu TAND tỉnh T hủy GCNQSDĐ số Đ 507436 ngày 07/4/2004 đối với lô đất có diện tích 162,7m², thửa đất số 143, tờ bản đồ số 24, địa chỉ phường C, thành phố K, tỉnh T mang tên bà Phan Thị N và hủy GCNQSDĐ số AP 847395 ngày 29/5/2009 do UBND thành phố K cấp cho ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị Kim L.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2023/HC-ST ngày 10/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh T quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng H theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2022.

Ngày 20/02/2023, người khởi kiện là ông Lê Hồng H kháng cáo bản án.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 60/QĐ-VKS-HC ngày 22/02/2023, Viện trưởng VKSND tỉnh T đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng H.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

- Đánh giá chứng cứ qua tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị M với ông Lê Hồng H và giữa bà M với bà Phan Thị N đều cùng thửa đất số 5-1, tờ bản đồ số 6 nhưng tứ cận phía Nam của diện tích đất chuyển nhượng ghi trên 02 hợp đồng khác nhau.

Tại GCNQSDĐ do UBND thị xã K cấp cho bà Phan Thị N ngày 07/4/2004 (số vào sổ 00007, số phát hành D 507436) lại ghi diện tích là 162,7m², số thửa 5-7, tờ bản đồ số 6 (Hợp đồng chuyển nhượng ghi là thửa 5-1). Ngày 17/4/2009, vợ chồng bà Phan Thị N, ông Trần Đại Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất này cho vợ chồng ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị Kim L được UBND phường Trường C xác nhận, có tứ cận khác so với hợp đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Lê Hồng H xây tường rào để quản lý đất và đến năm 2011 tiến hành xây dựng nhà ở.

- Đánh giá chứng cứ qua lời khai của các đương sự:

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị H1 xác nhận rằng GCNQSDĐ cấp cho bà không đúng với vị trí như hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà Trần Thị M. Ngày 12/01/2004, bà có ký tứ cận cho ông Lê Hồng H giáp đất của bà là lô thứ 2 (tức là số thửa 5-1) từ Quốc lộ 24 (tức là đường Duy Tân) vào trong. Bà H1 khẳng định chưa bao giờ ký giáp ranh cho bà Phan Thị N và không biết bà N là ai.

Bà Phạm Thị H2 xác nhận: Tháng 3/2003, bà Trần Thị M bán đất cho bà H1 có nhờ bà ký giáp ranh; về phía Bắc đất của bà giáp đất bà H1 10m.

+ Ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố K (người bị kiện): Đối với vị trí đất ông Lê Hồng H đang sử dụng, qua kiểm tra hồ sơ thì cho thấy ông H và bà Phan Thị N đều được bà Trần Thị M chuyển nhượng cùng một vị trí đất. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp xuất phát từ việc bà Trần Thị M chỉ có 46m (09 lô) nhưng đã chuyển nhượng 51m (10) lô. Mặt khác, khi lập hợp đồng chuyển nhượng xác định tứ cận, vị trí thửa đất không đúng so với thực địa. Văn phòng

Đăng ký quyền sử dụng đất và UBND phường C không căn cứ vào kết quả đo đạc để tách thửa mà chỉ căn cứ tứ cận, vị trí đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tham mưu UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ cho ông Lương Thế K chồng lên vị trí đất của gia đình ông Lê Hồng H đang ở. Hiện nay, vị trí đất ông Hải xây dựng nhà ở đã được cấp GCNQSDĐ cho ông K.

Như vậy, mặc dù thửa đất của ông Lê Hồng H đang sử dụng chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án; nội dung trình bày của người khởi kiện, người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định lô đất của ông Lê Hồng H nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị M là lô đất thứ 2 từ đường Duy Tân vào, phía Nam giáp đất bà Phạm Thị H1 (tức là giáp lô đất thứ nhất từ đường Duy Tân vào) nhưng UBND thành phố K đã cấp GCNQSDĐ cho bà Phan Thị N, sau đó bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lương Thế K là cấp vào diện tích đất của gia đình ông Lê Hồng H nhận chuyển nhượng và đang ở ổn định. Thế nhưng Toà án cấp sơ thẩm cho rằng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với ông Lê Hồng H chưa làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực nên ông H không có quyền sử dụng đối với lô đất này. Việc ông H xây dựng nhà ở vào năm 2011 là vi phạm pháp luật. Trong khi đó, bà Phan Thị N và vợ chồng ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị Kim L đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ...” là chưa đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào GCNQSDĐ số phát hành Đ 507433 do UBND thị xã K cấp ngày 07/4/2004 cấp cho bà Phạm Thị H1 (Giấy chứng nhận này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận là cấp sai vị trí thửa đất) để làm căn cứ xác định vị trí lô đất của ông Lê Hồng H giáp đất bà Phạm Thị H1 về phía Bắc là không có cơ sở. Vì theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2003, giữa bà Trần Thị M với bà Phạm Thị H1 thì thửa đất của bà H1 là thửa 5-0 (tức là lô đất số 1) tính từ đường Duy Tân vào, nhưng UBND thành phố K đã cấp GCNQSDĐ sai vị trí cho bà H1 là thửa 5-3 (tức là lô thứ 4). Nội dung này đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố K trả lời tại Văn bản số 1675/CV-VPĐKĐĐ ngày 18/10/2022. Bà Trần Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị N ngày 27/7/2001, nhưng đến ngày 23/7/2003 bà M mới được UBND thị xã K cấp GCNQSDĐ và ngày 12/01/2004, bà M chuyển nhượng đất cho ông Lê Hồng H (ông H nhận chuyển nhượng đất từ bà M sau bà N) nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại nhận định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với bà Phan Thị N là hợp pháp, bởi khi chuyển nhượng và tại thời điểm bà N làm GCNQSDĐ

thì bà M đã có GCNQSDĐ do UBND thị xã K cấp đứng tên bà M ” là không có căn cứ.

Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm đã chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là ông Lê Hồng H và chấp nhận Quyết định kháng nghị số 60/QĐ-VKS-HC ngày 22/02/2023 của Viện trưởng VKSND tỉnh T; sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2023/HCST ngày 10/02/2023 của TAND tỉnh T. Xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng H.

Trên đây là những vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh T trong việc giải quyết vụ án hành chính nêu trên đã được VKSND tỉnh T phát hiện ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến các VKSND địa phương cùng tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát việc giải quyết các vụ án hành chính tương tự. /.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSNDTC;
- Vụ 10, Vụ 14 VKSND TC;
- Lãnh đạo VC2;
- VKS 12 tỉnh, thành trong khu vực;
- Các Viện nghiệp vụ VC2;
- Trang thông tin điện tử VC2;
- Lưu: VT, V3, HSKS. ✓

KT. VIỆN TRƯỞNG

PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Phan Văn Tâm