

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2018/DS-PT

Ngày 05-10-2018

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh

Ông Phạm Việt Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo -Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018; về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2018/QĐ-PT ngày 03/8/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị N (chết);

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N: Bà Lương Thị Thu X và bà Lương Thị Thu N;

Địa chỉ: Thôn P, xã Q, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương P; (Giấy ủy quyền ngày 25/7/2017)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L;

Địa chỉ: xã Q, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3.3. Ông Lương P;

3.4. Bà Lương Thị Kim T;

Địa chỉ: Thôn 3, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/10/2016, cụ Nguyễn Thị N trình bày:

Cụ Nguyễn Thị N là chủ sở hữu nhà đất tại thửa số 1027, tờ bản đồ số 2a, tổ dân phố T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B502869, số vào sổ: 00585/QSDD/NH-NH do Ủy ban nhân dân huyện N (nay là Ủy ban nhân dân thị xã N) cấp ngày 22/6/1992 mang tên Nguyễn Thị N.

Năm 1995, vì hoàn cảnh gia đình neo đơn, chồng mất, các con đi lấy chồng nên cụ Nguyễn Thị N về nhà con gái sinh sống. Nhà đất trên cụ Nguyễn Thị N cho vợ chồng cháu là Lương Công D (con trai ông Lương P) và Nguyễn Thị Kim L ở nhờ để trông coi nhà vì lúc bấy giờ vợ chồng cháu D và L không có nhà ở. Năm 1997, ông D chết, bà Nguyễn Thị Kim L đã lấy chồng khác, nhà đất trên cụ Nguyễn Thị N để lại cho em chồng là ông Lương P quản lý, sử dụng cho đến nay. Thời gian gần đây, cụ Nguyễn Thị N phát hiện bà L tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên từ năm 1997, với nội dung: Nguồn gốc đất là do tạo lập năm 1995 và được cụ Nguyễn Thị N bán, đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00211/QSDD/NH-NH ngày

16/12/1997 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất là 1170m² và thửa đất 560, tờ bản đồ số 07, diện tích đất số 405m². Việc kê khai của bà L là hoàn toàn giả mạo, gian dối vì thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị N từ năm 1992, bà L chỉ ở nhờ trên đất từ năm 1996, cụ N không bán cho bà L. Thực tế bà L không sinh sống tại lô đất từ 1997.

Cụ Nguyễn Thị N và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất là 1170m² và hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 mang tên Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất là 1170m².

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Khoảng năm 1996, bà và chồng là Lương Công D sang nhượng lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Nguyễn Thị N với giá 01 cây vàng y 96%, đưa cho bà N 08 chỉ vàng, còn 02 chỉ vàng đưa cho ông P xây mộ cho ông Nghiệp. Hợp đồng sang nhượng đất thì thực tại Ủy ban nhân dân xã N (nay là phường N). Sau đó, vợ chồng bà giao cho cha chồng là ông Lương P ở thôn T, xã N giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ N và giấy hợp đồng chuyển nhượng đất của cụ N với vợ chồng bà. Năm 1997, ông Lương Công D chết, Ủy ban nhân dân xã N thông báo cấp đổi và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lương P cùng bà đến thôn trưởng thôn T là ông Nguyễn Văn X để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị N sang Nguyễn Thị Kim L. Năm 1998, do nhà mục nát và không ai ở nên ông P có hỏi ý kiến bà và bà đồng ý để ông P dỡ bỏ căn nhà, từ đó ông P và con ông trực tiếp sử dụng lô đất, nhưng bà vẫn thường lui tới xem đất. Năm 2006, bà L gặp thôn trưởng và biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Kim L đã được ông P nhận, bà L đến nhà ông P mở tủ thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị N vẫn còn trong tủ, bà L lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Kim L về nhà cất. Nguyên nhân là do ông Nguyễn Văn X giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng (giao cho ông Lương P) và không thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ mang tên cụ Nguyễn Thị N. Bà L nhận giấy báo nộp thuế sử dụng đất vào năm 2011, bà không trực tiếp nộp thuế mà được cản trừ sản lượng lúa của xã. Cụ Nguyễn Thị N trình bày không đúng sự thật, nên bà không chấp nhận yêu cầu của cụ Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thu X và bà Lương Thị Thu N trình bày.

Bà X và bà N biết được lô đất đang tranh chấp là của ông bà nội để lại cho cha mẹ các bà là cụ Lương Nghiệp và Nguyễn Thị N, cụ Nghiệp và cụ N có chỉ có 02 người con là Lương Thị Thu X và Lương Thị Thu N.

Sau khi cụ Lương Nghiệp chết, cụ Nguyễn Thị N đã cho vợ chồng bà L ở nhờ, cụ N ở nhờ nhà cậu. Khi chồng bà L mất, bà L cũng ra đi không biết ở đâu. Sau một thời gian, các bà nghe nói bà L quay về đo đất nhưng các bà không biết gì. Việc xây lại mộ cha bà là do anh em tự đóng góp, không có tiền vàng của bà L, ông P cũng không đưa vàng để xây mộ. Bà X và bà N rất mong Tòa án xử công bằng, hợp lý, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và ước nguyện có phần đất của cha mẹ để hương khói sau này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương P trình bày.

Cụ Nguyễn Thị N là chị dâu của ông, là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại thửa số 1027, tờ bản đồ số 2a, TDP T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 502869, số vào sổ: 00585 QSDĐ/NH-NH do UBND huyện N cấp ngày 22/6/1992. Trên đất có căn nhà do vợ chồng cụ N Tạo lập.

Năm 1995, vì hoàn cảnh gia đình neo đơn, chồng mất, các con đi lấy chồng nên cụ N phải về nhà con gái sinh sống. Nhà đất trên cụ N cho vợ chồng con trai ông là Lương Công D và Nguyễn Thị Kim L ở nhờ để trông coi nhà, lúc đó vợ chồng D không có nhà để ở. Việc cho ở nhờ này chỉ nói bằng miệng, không có giấy tờ. Năm 1997, ông D chết, bà Nguyễn Thị Kim L đã lấy chồng khác và không ở tại nhà đất này. Nhà đất trên cụ N để lại cho ông quản lý, sử dụng. Năm 1998, do nhà bị mục nát, không có người ở nên ông đã tháo dỡ và sử dụng đất cho đến nay.

Gần đây, cụ N phát hiện bà Nguyễn Thị Kim L tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị Kim L kê khai gửi UBND huyện N vào năm 1997 có ghi nguồn gốc đất là tạo lập năm 1995. Việc kê khai của bà L là hoàn toàn giả mạo, gian dối. Thửa đất lúc bấy giờ đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N từ năm 1992, bà L chỉ được ở nhờ trên đất nhưng năm 1998 bà L cũng đã đi lấy chồng khác, không còn quản lý sử dụng.

Việc bà L tự ý kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên là hoàn toàn không đúng với quy định của pháp luật, là gian dối vì thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cấp cho cụ N hiện nay ông P vẫn còn đang giữ.

Việc bà L cho rằng cụ N có mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

bà L là không có thật, bởi hiện tại ông là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của cụ N mà cũng là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nói trên từ trước đến nay. Ông không nhận 02 chỉ vàng từ việc mua bán đất để xây mộ cho cụ Nghiệp như bà L khai; ông đồng ý yêu cầu của cụ Nguyễn Thị N và người thừa kế; cụ N đã chết nên quyền sử dụng đất thuộc về con cụ là bà L và N. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Tại văn bản số 969/UBND ngày 12/4/2017 của UBND thị xã N trình bày:

Ngày 29/10/1997, bà Nguyễn Thị Kim L, thường trú tại thôn T 2 (nay là TDP T), xã N (nay là phường N) có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190 (DT 1170m²), thửa đất số 560 (DT 405m²) thuộc tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính phường N, nguồn gốc đất bà L kê khai là đất tạo lập năm 1995 (thửa 190) và đất cấp theo Nghị định 64/CP (thửa 560). Sau khi thông qua Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã và được Hội đồng thống nhất cấp, ký duyệt ngày 26/11/1997, ngày 16/12/1997 hộ bà Nguyễn Thị Kim L được UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211/QSDD/NH-NH tại các thửa đất nêu trên. Như vậy, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L là phù hợp với quy định của pháp luật.

UBND phường N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim L được UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00211/QSDD/NH-NH, ngày cấp 16/12/1997, trong Giấy chứng nhận ghi cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lương Công D (đã chết); gồm 02 thửa đất: thửa 190, tờ bản đồ số 7, diện tích 1170m² (T: 200m², Q: 970m²) và thửa 560, tờ bản đồ số 7, diện tích 405m², loại đất lúa (số liệu theo hồ sơ địa chính do phường quản lý).

Năm 2016, ông Lương P có đơn khiếu nại bà Nguyễn Thị Kim L tự ý kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị cấp thẩm quyền thu hồi. Ngày 28/6/2016, UBND phường có tổ chức buổi hòa giải về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lương P và bà Nguyễn Thị Kim L. Ý kiến của tổ hòa giải: Gia đình nên thống nhất, thỏa thuận việc phân chia di sản thừa kế trong khối tài sản chung, cụ thể là thửa đất 190, diện tích 1170m² phân chia cho con gái của bà L và ông Lương P theo thỏa thuận, nhưng cả hai bên đều không thống nhất.

Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Vợ chồng bà mua nhà, đất của bà Nguyễn Thị N và có đến UBND xã N (nay là phường N) để xác nhận việc mua bán. UBND phường nhận thấy việc thỏa thuận mua bán giữa hai bên là có vi:

- Hồ sơ lưu của UBND xã N có lưu phiếu thu số 199, ngày 28/8/1996, số tiền ủng hộ là 500.000 đồng, người nộp là ông Lương Công D là chồng của bà Nguyễn

Thị Kim L (có kèm theo bản sao phiếu thu tiền ủng hộ ngân sách xã khi xác nhận giấy tờ mua bán).

- Vào thời điểm năm 1996 trở về sau, cụ Nguyễn Thị N không còn ở tại nhà của cụ nữa mà về sống tại quê của cụ là thôn M, N. Vợ chồng bà L sinh sống tại căn nhà này.

UBND phường N có ý kiến: Hai bên nên thỏa thuận phân chia thừa đất trên cho con gái của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lương P để hợp tình hợp lý. Nếu không đồng ý thì phân chia thừa kế theo pháp luật.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp đồng loạt theo Nghị định 64-CP của Chính phủ nên các hộ kê khai, vấn đề kiểm tra từng trường hợp chưa chặt chẽ; thời gian này gia đình cụ N và con gái không có mặt tại địa phương nên không biết việc kê khai.

Ủy ban nhân dân phường đã rà soát, kiểm tra hồ sơ tài liệu lưu trữ, ngoài giấy tờ đã nộp cho Tòa án và được công khai chứng cứ, UBND phường không có chứng cứ, tài liệu nào khác, nếu sau này có tài liệu khác sẽ bổ sung cho các cấp.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2017, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Giáo, trình bày:

“Qua sự việc mua bán đất của bà L và bà Nguyễn Thị N, theo lời trình bày của cô L, tôi là người chứng kiến mua bán đất, những lời cô L, bản thân tôi không biết và không chứng kiến. Tôi không liên quan đến vụ án tranh chấp với cô L với bà N. Hiện nay, tuổi tôi đã cao, đi lại khó khăn không thể có mặt tham gia trong quá trình tố tụng, tôi đề nghị Tòa án cho phép vắng mặt trong các buổi làm việc triệu tập và các phiên xét xử”.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2017 của người làm chứng là ông Lương Công Hùng trình bày:

“Khoản đất đang tranh chấp hiện nay có 4 cây dừa và chuối hột, với 1 nền nhà trên khoản đất này và sân xi măng, hằng năm tôi trồng ít bông để chân hoa tết. Khi hết mùa còn lại chuối hột và đất. Ngoài ra, tôi không có sản xuất gì trên. Những lời khai trên là đúng sự thật”.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2017, người làm chứng là ông Lương Ngọc Á, trình bày:

“Nguồn gốc đất tranh chấp là của của nội tổ chia cho nội tôi, ông bà nội đều quá cố nên bác tôi tên Lương N tiếp nhận năm 1985. Bác Lương N đã chết, vợ Nguyễn Thị N tiếp tục ở và làm sổ đỏ năm 1992. Năm 1994, cụ N vì ở một mình 2 đứa con gái có chồng nên bảo cha tôi là Lương P cho vợ chồng Lương Công D và vợ là Nguyễn Thị Kim L về ở. Năm 1996, em tôi Lương Công D chết được 3 tháng

thì Kim L lấy chồng khác, đất đai nhà cửa hư nát, có khoảng ruộng 400m² hàng năm tôi làm cấy lúa được một vụ vì đây là đất thổ cư tôi làm từ năm 1997 đến nay, không có ai tranh chấp gì cả. Tôi xin cam đoan những lời khai trên đây là hoàn toàn đúng sự thật”.

** Tại bản tự khai ngày 24/7/2017, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Xuân trình bày:*

“Vào năm 1997, tôi nguyên là Ban nhân dân thôn T, thời gian đó có kê khai cấp quyền sử dụng đất. Sau khi kê khai xong và cấp giấy chính thức vào tháng 12 năm 1997 (trong đó có hồ sơ của bà L TDP T) lúc cấp phát có thông báo cho bà con về kiểm tra lại, nếu có gì sai sót phải đi điều chỉnh Ny. Và sau khi cấp phát xong không có ai điều chỉnh gì cả. Nay tôi xác nhận lời khai trên để cho bà Nguyễn Thị Kim L sinh năm 1973 bổ túc hồ sơ tranh chấp QSDĐ”.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Áp dụng Điều 73, 75 và Điều 76 Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng Điều 138, 165 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211/QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 của UBND huyện N chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 1170 m² tại xã N, huyện N (nay là TDP T, phường N, TX N).

Công nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00585/QSDĐ/NH-NH đối với thửa số 1027, diện tích 1290m², thuộc tờ bản đồ số 2a, xã N, huyện N (nay là tổ dân phố T, phường N, thị xã N), tỉnh Khánh Hòa và tạm giao cho bà Lương Thị Thu X và bà Lương Thị Thu N quản lý, sử dụng thửa đất.

Ngày 15/5/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo:

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/5/2018, một số vấn đề chưa làm rõ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, nhưng Hội đồng xét xử vẫn tuyên án là xâm hại đến lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Chưa thu thập việc nộp thuế từ năm 1997.

- Chưa thu thập hồ sơ ông P kiện bị đơn tại phường mà chỉ có biên bản kết quả hòa giải.

- Tại phiên tòa, đại diện Ủy ban nhân dân phường Ninh Hà đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu về việc mua bán đất, việc xác nhận 500.000đ là tiền đóng góp do đổi sổ chứ không phải là cấp mới.

Ngày 23/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có Quyết định kháng nghị số 613/QĐKNPT-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Lý do kháng nghị:

a. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ:

- Phiên tòa ngày 09/5/2018, UBND phường N xác nhận việc mua bán giữa hai bên và đề nghị ngừng phiên tòa để kiểm tra hồ sơ lưu trữ.

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hợp đồng chuyển nhượng. Vì sao không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1992.

- Năm 1997 bà L về đo đất, vì sao nguyên đơn không phản đối.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2018 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, thể hiện: Sau khi con gái bà lấy chồng, bà và ông P có thỏa thuận cắt đất cho ông P và chị T nhưng không thống nhất được. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người có quyền sử dụng đất và có mua bán đất hay không.

b. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại biên bản làm việc ngày 22/5/2018 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, thể hiện: Bà L thế chấp thửa đất đang tranh chấp vay Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng là không xác định đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại cho cụ Nguyễn Thị N và cụ Lương Nghiệp (mất năm 1985). Ngày 22/6/1992, cụ Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00585/QSDĐ/NH-NH đối với thửa số 1027, diện tích 1290m², thuộc tờ bản đồ số 2a, xã N, huyện N (nay là tổ dân phố T, phường N, thị xã N), tỉnh Khánh Hòa.

[2] Năm 1995, nhà đất trên cụ Nguyễn Thị N cho vợ chồng ông Lương Công D (con trai ông Lương P) và bà Nguyễn Thị Kim L ở nhờ. Theo lời khai của bà L, năm 1996 bà nhận chuyển nhượng của bà N thửa đất trên với giá 8 chỉ vàng. Năm

1997, bà nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/12/1997, UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211/QSĐĐ/NH-NH cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.170 m² và thửa đất số 560, tờ bản đồ số 07, diện tích 405 m² tại xã N, huyện N.

[3] Thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.170 m² đang tranh chấp chính là thửa đất số 1027, diện tích 1290m², tờ bản đồ số 2a trước đây cấp cho cụ N. Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 07, diện tích 405 m² bà L được cấp theo Nghị định 64-CP của Chính phủ, các bên không tranh chấp.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, thấy rằng: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N cung cấp gồm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997, Giấy xác nhận diện tích đất đo đạc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997 ghi nguồn gốc đất thửa số 190, tờ bản đồ số 7 diện tích 1.170m² tại N là tạo lập năm 1995, Giấy xác nhận diện tích đất đo đạc ghi nguồn gốc là mua của bà N, nhưng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mâu thuẫn này chưa được làm rõ. Văn bản số 969/UBND ngày 12/4/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã N cho rằng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, vì sao khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L, Ủy ban nhân dân thị xã N không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 502869 ngày 22/6/1992 mang tên bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 1.027, tờ bản đồ số 2a, diện tích 1.290m² tại N (nay là thửa 190, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.170m² tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N). Các nội dung này chưa được Tòa án sơ thẩm làm rõ.

[5] Về phiếu thu tiền ủng hộ 500.000đ ngày 28/8/1996 của ông Lương Công D (chồng bà L), mặc dù không ghi lý do nộp nhưng tại Công văn ngày 25/12/2017 của UBND phường N cho biết việc thỏa thuận mua bán giữa hai bên là có và thu tiền ủng hộ 500.000đ ngày 28/8/1996 liên quan đến việc mua bán đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có cơ sở xác định ông D ủng hộ tiền vì mua bán nhà đất nhưng chưa có lập luận để bác bỏ ý kiến của UBND phường Ninh Hà.

[6] Ông P (cha ông D) là người quản lý nhà đất này từ năm 1996 đến nay. Ông P biết rõ nguồn gốc thửa đất và các vấn đề tranh chấp liên quan đến thửa đất. Tại biên bản hòa giải của phường Ninh Hà ngày 28/6/2016 (BL 19): ông P trình bày: *“Đất này là do ông bà tổ tiên để lại..... Vì tình cảm gia đình tôi thống nhất để lại cho con dâu tôi, làm thủ tục tách thửa (1 thửa 7m cho tôi, phần còn lại để cho cháu tôi)...”*. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao bà L (đã có chồng khác) có quyền tách thửa, phân chia đất và được ông P đồng ý.

[7] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu về việc nộp thuế đối với thửa đất để xác định ai là người nộp thuế đất từ năm 1996 đến khi tranh chấp. Mặc dù không thay thế hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng biên lai thuế là một trong các giấy tờ làm căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định theo điểm a khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu về người đứng tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất liên quan đến thửa đất đang tranh chấp.

[8] Về xác định người tham gia tố tụng: Ngày 14/10/2016 bà Nguyễn Thị Kim L có vay tại Ngân hàng X Phòng Giao dịch thị xã N số tiền 200.000.000đ, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 14/10/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211QSĐĐ/NH-NH cấp ngày 16/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.170 m² và thửa đất số 560, tờ bản đồ số 07, diện tích 405 m² tại xã N, huyện N, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1825/HĐTC ngày 14/10/2016. Khoản vay chưa được tất toán. Tòa án sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc vay tiền và thế chấp tài sản để đưa Ngân hàng X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

[9] Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L, thấy rằng: Tại văn bản trình bày ngày 21/9/2017, bà L khai: Năm 1996 bà giao giấy tờ sang nhượng đất cho ông P giữ. Năm 1997, ông P đưa bà L đến nhà ông Nguyễn Văn X để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, chuyển nhượng từ bà N sang bà L. Ông P là người nhận sổ đỏ và cất giữ. Trong khi đó, ông X khai: “*Sau khi kê khai xong và cấp giấy chính thức vào tháng 12 năm 1997 (trong đó có hồ sơ của bà L thôn T).....*” nhưng không nói rõ hồ sơ có giấy tờ sang nhượng đất hay không. Ông P không thừa nhận lời khai của bà L. Lời khai của các đương sự và người làm chứng có nhiều điểm mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa ông P, bà L và ông X để làm rõ các nội dung trên là thiếu sót.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để xem xét đánh giá toàn diện vụ án, đồng thời vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L;
Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000đ cho bà Nguyễn Thị Kim L, đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000560 ngày 24/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Tự