

Bản án số: 159/2018/HC-PT

Ngày 07/11/2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn
liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”.

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 Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Nguyễn Tấn Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Liên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 Tháng 11 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: 173/2018/TLPT-DS ngày 25/7/2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16, 17, 18 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173A/2018/QĐ-PT ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Phan Mạnh D.**

Địa chỉ: 334 Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đình Văn H.**

Địa chỉ: 592 N, thành phố K, tỉnh Kon Tum (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị N** (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà **Lê Thị T.**

Cùng địa chỉ: 365 (số cũ 08c) L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (có mặt) .

- Các cơ quan, tổ chức và cá nhân có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ: 542 N, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Do ông **Huỳnh Tấn P** - Chủ tịch - đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho ông **Đào Duy H** - Trưởng Phòng tài nguyên - Môi trường thành phố K tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 12/4/2017) (vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị M.**

Địa chỉ: 334 Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho ông Phan Mạnh D và bà Nguyễn Thị M có ông Đinh Văn H, sinh năm 1964;

Trú tại: 592 N, thành phố K, tỉnh Kon Tum, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền chứng thực số 1181 ngày 08/10/2018 của Chủ tịch UBND phường Q, thành phố K) (có mặt).

3. Anh **Nguyễn Hoàng L** (vắng mặt).

4. Anh **Nguyễn Hoàng H1** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 365 (số cũ 08 c) L, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

5. Chị **Nguyễn Thị Thiên P.**

Trú tại: 58/16 Đoàn Thị Điểm, thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: 180/6 Lê Quý Đôn, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

6. Chị **Nguyễn Thị Mỹ D1.**

Địa chỉ: USA (vắng mặt).

7. Bà **Lê Thị T** (có mặt).

8. Ông **Đỗ Đình H2** (có mặt).

Cùng địa chỉ: 365 (số cũ 08 C) L, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

9. Anh **Nguyễn Trọng T1** (có mặt).

10. Bà **Phan Thị H3** (có mặt).

Cùng địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum.

11. Ông **Đinh Văn T** (vắng mặt).

12. Bà **Trần Thị Thu D2** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum.

13. Ông **Trần Văn T2** (có đơn xin vắng mặt).

14. Bà **Lê Thị Lệ H4** (có đơn xin vắng mặt).

15. Ông **Trần Văn T3** (vắng mặt).

16. Bà **Lê Thị Hồng T4** (có mặt).

Cùng địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum.

17. Ông **Huỳnh Mạnh H5** (vắng mặt).

18. Bà **Phùng Thị P** (vắng mặt).

Cùng trú tại: thành phố K, tỉnh Kon Tum.

19. Ông **Bùi Thế A** (có đơn xin vắng mặt).

20. Bà **Trần Thị Huỳnh T5** (vắng mặt).

Cùng trú tại: thành phố K, tỉnh Kon Tum.

21. Ông **Võ Tá S** (vắng mặt).

22. Bà **Nguyễn Thị Hồng T6** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tỉnh Kon Tum.

Người đại diện hợp pháp cho ông Võ Tá S và bà Nguyễn Thị Hồng T6 có ông Phan Quang T7, sinh năm 1986; Trú tại: tỉnh Kon Tum, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền chứng thực số 2767a và 2767b ngày 09/10/2018 của văn phòng công chứng Vũ Đăng Đ) (có mặt).

23. Ông **Phan Quang T7**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (có mặt).

24. Bà **Phạm Thị Hà GG**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

25. Ông **Nguyễn Hoa Q**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (có đơn xin vắng mặt) .

26. Bà **Mai Thị Kim T8** . Địa chỉ: 318/3 Hùng Vương, thành phố K, tỉnh Kon Tum (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: tp Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông **Hồ Phi M**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt) .

2. Ông **Đình Hữu T9**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (đã chết).

3. Ông **Nguyễn T10**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (đã chết).

4. Ông **Nguyễn X**. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 17/12/2013 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa hôm nay của bà Lê Thị T - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì nội dung khởi kiện như sau:

Ngày 10/09/1987 Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã K, tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1037/QĐ/UB giao cho chồng bà N là ông Nguyễn H6 7.000 m² đất nông nghiệp với nội dung là giao đất xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn, thửa đất số 20 tại phường Q, thị xã K, có tứ cận: Đông giáp đất vườn của ông Nguyễn T10; Tây giáp đất vườn của ông Võ Ngọc M; Bắc giáp đất công; Nam giáp đường đất. Sau khi nhận đất hộ gia đình bà N ông H6 tiến hành phát dọn và trồng các loại cây như tiêu, bạch đàn.

Ngày 31/01/1997 UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 99/QĐUB cho phép Công ty K (sau đây viết tắt là CTyK) khai thác mỏ khoáng sản 37 ha, trong đó có đất của hộ bà N, nên bà đã tạm dừng việc sử dụng đất.

Năm 2010, ông Phan Mạnh D lấn chiếm sử dụng toàn bộ diện tích đất trên, tự kê khai đăng ký và được UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số sê ri BB200323, số vào sổ 000205 ngày 26/04/2010. Khi phát hiện được sự việc trên nên bà N khiếu nại đến UBND thành phố K.

Ngày 13/06/2012, UBND thành phố K ban hành các Quyết định giải quyết khiếu nại như sau:

+ Quyết định số 1950/QĐ-UBND và số 1951/QĐ-UBND với nội dung hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông D và 15 GCNQSDĐ đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng đất từ ông D.

+ Quyết định số 1952/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định 1037/QĐ/UB ngày 10/09/1997 về việc giao đất xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn cho ông Nguyễn H6 là chồng của bà N. Không đồng ý với Quyết định số 1952/QĐ-UBND, nên bà N khởi kiện vụ án hành chính ra Tòa án nhân dân (sau đây viết tắt là TAND) thành phố K yêu cầu hủy bỏ Quyết định 1952/QĐ-UBND ngày 13/06/2012 nêu trên.

Ngày 06/06/2013 và ngày 05/08/2013 UBND thành phố K ban hành Quyết định số 1213/QĐ-UBND và Quyết định số 2447/QĐ-UBND hủy bỏ, thu hồi Quyết định 1952/QĐ-UBND.

Sau đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D trả lại toàn bộ diện tích đất 6.396 m² đã chiếm dụng. Đối với tài sản trên đất gồm 10 cà muông đen, 01 cây gòn mọc tự nhiên bà N không yêu cầu giải quyết; về 83 bụi bạch đàn (trong đó 10 bụi trồng được 22 năm và 73 bụi tái sinh được 03 năm) do ông H6 trồng. Hiện nay bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 6.396 m² cho bà Lê Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/05/2014 của TAND thành phố K và Bản án phúc thẩm số 22/2014/HSPT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum đều tuyên xử: Buộc ông Phan Mạnh D phải trả lại cho bà N diện tích đất 6.396 m² mà ông đã chiếm dụng một cách bất hợp pháp.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà N đã làm GCNQSDĐ và chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên cho bà (T), HĐCNQSDĐ đã được các cơ quan có thẩm quyền chứng nhận hợp pháp theo quy định của pháp luật của Nhà nước.

Ngày 22/8/2016, Tòa án nhân dân cấp cao (sau đây viết tắt là TANDCC) tại Đà Nẵng đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 34/2016/DS-GĐT với nội

dung:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/05/2014 của TAND thành phố K, tỉnh Kon Tum đã giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N với bị đơn là ông Phan Mạnh D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T;

2. Giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố K, tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Thuận không đồng ý với quyết định của TANDCC tại Đà Nẵng, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông D phải trả lại đất đã lấn chiếm của bà, giữ nguyên hiệu lực của HĐCNQSDĐ ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T; giữ nguyên GCNQSDĐ số bìa BX 715642, số vào sổ CH03355 do UBND thành phố K cấp ngày 23/3/2015 cho bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị T - người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N (nguyên đơn) tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện vì lý do: Sau khi xét xử sơ, phúc thẩm lần thứ nhất, bà N đã được cấp GCNQSDĐ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà (Lê Thị T). Đồng thời, bà Thuận đã quản lý, sử dụng đất này, ông Phan Mạnh D không lấn chiếm và cản trở quyền sử dụng đất của bà. Bà không có yêu cầu gì đối với GCNQSDĐ đã được cấp cho bà Nguyễn Thị N cũng như đối với HĐCNQSDĐ ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị N với bà (Lê Thị T).

- Ông Đinh Văn H người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Mạnh D và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 1992, ông D được UBND phường Q, thị xã K (cũ) giao diện tích 12.000 m² đất để trồng rừng, có tứ cận: Đông giáp đất ông Đinh Hữu T9; Tây giáp đất ông Nguyễn H6; Nam giáp đường mòn; Bắc giáp đường Đ (đất đồi). Ông D đã trồng muông và bạch đàn trên đất liên tục từ đó đến nay, không có ai tranh chấp và ông D có tên trong sổ mục kê. Trên diện tích đất này có 4.756,75 m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 05 và 2.975,80 m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 10; phần đất còn lại nằm trong các thửa số 21 số 30 tờ bản đồ 05 số 10. Quá trình sử dụng, ông D khai hoang thêm đất và được UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ số BB20Q323 ngày 26/04/2010 cho diện tích 20.229,5 m² đất. Việc UBND thành phố K thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông D là vì có sai sót trong trình tự, thủ tục cấp giấy và cấp cả phần diện tích đất nương nước cho ông D, chứ không phải cấp trùng lên phần đất của ông Nguyễn H6 như bà N trình bày. Mặt khác, khi UBND phường Q giao đất cho ông D sử dụng thì ông H6 (chồng bà N) không có ý kiến gì.

Bà N cho rằng năm 1997, gia đình tạm dừng sản xuất theo Quyết định số 99/QĐUB ngày 31/01/1997 của UBND tỉnh Kon Tum là không đúng, vì diện tích đất ông H6 không thuộc phạm vi điều chỉnh của quyết định trên, quyết định này cũng không buộc người dân dừng sản xuất trên đất mà chỉ không được trồng cây lâu năm.

Nay bà N đòi lại quyền sử dụng đất thì ông D yêu cầu bà N phải cung cấp chứng cứ chứng minh lô đất cấp cho ông H6 năm 1987 hiện nay nằm ở đâu; chứng cứ về việc đã sử dụng liên tục diện tích đất được cấp. Ngày 04/12/2013 bà Thuận là người đại diện theo ủy quyền của bà N đã ghi trong biên bản là không tranh chấp đất với ông D, nên việc bà N đòi ông D trả đất là mâu thuẫn. Vì vậy, ông D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSDĐ ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T; và hủy GCNQSDĐ số bìa BX 715642, sổ vào sổ CH03355 do UBND thành phố K cấp ngày 23/3/2015 cho bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa, ông Đinh Văn H - người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà Mai bổ sung yêu cầu: Đòi lại đất đang tranh chấp mà bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Mạnh D.

Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như sau:

- Ông Đỗ Đình H2 - chồng bà Lê Thị T có ý kiến như ý kiến của bà Thuận trình bày ở trên.

- Bà Phan Thị H3, anh Nguyễn Trọng T1, ông Trần Văn T3, ông Trần Văn T2, anh Phan Quang T7, ông Võ Tá S trình bày:

Năm 2010, chúng tôi đã nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Mạnh D tại thành phố K, tỉnh Kon Tum. Việc chuyển nhượng diễn ra đúng pháp luật. Vào năm 2011, chúng tôi đã làm thủ tục chuyển đổi một phần diện tích đất thổ cư và đã được UBND thành phố K cho chuyển đổi. Trong quá trình sử dụng, chúng tôi nhận được thông báo của UBND thành phố K về việc đất nhận chuyển nhượng của ông D đang có tranh chấp với bà N nên hủy bỏ GCNQSDĐ của chúng tôi. Chúng tôi đã làm đơn yêu cầu TAND thành phố K và TAND tỉnh Kon Tum giải quyết với nội dung đất của ông D canh tác lâu năm không có tranh chấp. Tại công văn của Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường thành phố K trả lời: Lô đất mà bà N tranh chấp với ông D không xác định được vị trí. Vậy nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tỉnh Kon Tum vẫn xét xử là đất của bà N nằm chồng lên đất của ông D và UBND thành phố K đã cấp lại diện tích 6.396 m² trên đất của ông D cho các hộ theo GCNQSDĐ số CH 03355. Sau đó Quyết định Giám đốc thẩm đã nhận định yêu cầu của bà N là không có cơ sở, chúng tôi cho rằng Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 13/6/2012, về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Mạnh D và Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 về việc thu hồi, hủy bỏ 15 GCNQSD của các hộ gia đình, cá nhân có đất tại khu vực khiêu

nại và Quyết định số 1953/QĐ-UBND của UBND thành phố K là thiếu khách quan và sai quy định của Luật Đất đai. Chúng tôi yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định này và yêu cầu Tòa án cấp lại đất cho chúng tôi đúng phần diện tích đã được UBND thành phố cấp.

- Tại bản trình bày ý kiến ngày 24/10/2017 (đã được hợp pháp hóa lãnh sự), chị Nguyễn Thị Mỹ D1 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Tôi đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 96/TB-TLVA ngày 21/3/2017 và Thông báo số 928/TB-TA ngày 12/9/2017 v/v yêu cầu đương sự cung cấp giấy tờ, tài liệu, chứng cứ và thông tin của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, Việt Nam. Về nội dung vụ án: Tôi đề nghị TAND tỉnh Kon Tum giải quyết vụ án cũng như phần quyền lợi, nghĩa vụ của tôi theo pháp luật Việt Nam. Về tố tụng: Vì tôi ở nước ngoài, không thể đến Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để tham gia tố tụng được nên tôi đề nghị Tòa án cứ tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như xét xử và tất cả các thủ tục tố tụng khác vắng mặt tôi cho đến khi vụ án được giải quyết xong ở tất cả các cơ quan, các cấp. Tôi cam đoan không thắc mắc, khiếu nại gì.

- Chị Lê Thị Hồng T4 trình bày:

Vợ chồng chị (Trần Văn T3, Lê Thị Hồng T4) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Mạnh D diện tích 1.019,9 m² tại phường D, thành phố K theo HĐCNQSDĐ ngày 11/6/2010, số thửa 44, tờ bản đồ 05 do ông Phan Văn Thế ký. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất Kon Tum giá thị trường đang cao, chị đã thanh toán đầy đủ số tiền 450.000.000 đồng và nhận bìa đỏ. Năm 2011, vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho chị Mai Thị K T8 343,8 m² với giá 300.000.000 đồng theo giá thị trường và đã nhận tiền đầy đủ. Chị không rõ diện tích đất của vợ chồng chị và của chị T4 có nằm trong diện tích bà N được cấp sổ đỏ số CH03355 ngày 23/3/2015 hay không. Trường hợp kết quả vụ án khiến vợ chồng chị mất QSD đất nhận chuyển nhượng của ông D thì chị yêu cầu người có lỗi bồi thường cho vợ chồng chị số tiền 900.000.000 đồng.

- Tại văn bản số 2916/UBND-NC ngày 18/12/2017, UBND thành phố K có ý kiến:

“1. Đối với yêu cầu của ông D hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị N: Căn cứ và cơ sở pháp lý để UBND thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N:

- Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; Quyết định thi hành án số 343/QĐ-CCTHA ngày 12/12/2014 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum; Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 378/GXN-CCTHA ngày 26/01/2015 của Chi cục thi

hành án dân sự thành phố K: Xác nhận đã thi hành án với nội dung yêu cầu ông Phan Mạnh D phải trả cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 6.396 m² tại tổ 1, phường D; Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 10/9/1987 về việc giao đất xây dựng cơ bản và kinh tế vườn cho ông Nguyễn H6 (chồng bà Nguyễn Thị N); Giấy chứng tử của ông Nguyễn H6 và Văn bản thỏa thuận chia, tặng cho quyền hưởng thừa kế lô đất trên cho mẹ là bà Nguyễn Thị N; Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị N.

Nguồn gốc diện tích đất 6.396 m² là do UBND thị xã K cấp cho ông Nguyễn H6 (chồng bà Nguyễn Thị N) tại Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 10/9/1987, tuy nhiên gia đình bà Nguyễn Thị N sản xuất được một vài năm thì để đất trống. Ông Phan Mạnh D là người nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn T10 năm 1992, liền kề với thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị N, thấy khu vực đất của gia đình bà Nguyễn Thị N bỏ trống nên đã tiến hành kê khai, đăng ký nguồn gốc là do gia đình ông khai hoang và đã được cấp GCNQSDĐ (bao gồm cả diện tích đất của gia đình bà Nguyễn Thị N). Sau khi bà Nguyễn Thị N khiếu nại việc cấp GCNQSDĐ cho ông Phan Mạnh D sai quy định, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 13/6/2012, về việc huỷ bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông Phan Mạnh D và Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 về việc thu hồi, huỷ bỏ 15 GCNQSD của các hộ gia đình, cá nhân có đất tại khu vực khiếu nại.

Vụ việc tranh chấp diện tích đất 6.396 m² đất này giữa bà Nguyễn Thị N và ông Phan Mạnh D đã được TAND tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm tại Bản án số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014: Kết quả yêu cầu ông Phan Mạnh D trả lại diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị N.

Vì vậy, căn cứ hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị N và các giấy tờ liên quan (Bản án số 22, kết quả thi hành án...); căn cứ khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 106 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N là đúng quy định.

Việc ông Phan Mạnh D có đơn phản tố cho rằng việc UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N trái quy định vì đất này đang có tranh chấp là không có cơ sở để giải quyết. Vì thực tế vụ việc tranh chấp diện tích đất này đã được giải quyết bằng Bản án số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

2. Về lịch sử quản lý, biến động của diện tích đất 6.396 m² nói trên từ năm 1987 đến thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N:

- Ngày 10/9/1987 UBND thị xã (nay là thành phố) K ban hành Quyết định số 1037/QĐ-UB, giao cho ông Nguyễn H6 (chồng bà Nguyễn Thị N, hiện nay đã chết) 7.000 m² (35 m x 200 m) đất tại phường Q (nay thuộc tổ 1, phường D), để xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn. Gia đình bà Nguyễn Thị N sản xuất được

một vài năm thì để đất trống và cũng không đăng ký, kê khai diện tích đất này từ đó đến thời điểm phát sinh tranh chấp, khiếu nại (năm 2012). Diện tích đất này theo thực tế giảm so với diện tích đất theo Quyết định giao đất là do hiện trạng khu vực đất thay đổi, có một đường đất nhỏ chạy dọc theo chiều dài lô đất, làm cho kích thước bề rộng theo mặt đường đất cũ giảm từ 35 m xuống còn 28,8 m.

- Căn cứ hồ sơ địa chính năm 1998 (tờ bản đồ số 5+10 và sổ mục kê lập kèm theo ngày 6/11/1998), diện tích đất gia đình bà Nguyễn Thị N được giao nói trên thể hiện một phần thuộc đường mòn nhỏ, một phần thuộc thửa đất số 30 (tờ bản đồ số 5) mang tên ông Đinh Văn C; một phần thuộc thửa đất số 2 (tờ bản đồ số 10), thửa đất số 21 (tờ bản đồ số 5) và thửa đất số 15 (tờ bản đồ số 5) mang tên ông Phan Mạnh D.

Như vậy, diện tích đất này do gia đình bà Nguyễn Thị N không quản lý, sử dụng nên thời điểm đo đạc địa chính năm 1998, ông Đinh Văn C và ông Phan Mạnh D kê khai. Đến năm 2010, UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho ông Phan Mạnh D (bao gồm cả diện tích đất này).

- Năm 2010, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà Lê Thị T (giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền). Sau khi chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị N giao toàn bộ giấy tờ có liên quan cho bà Lê Thị T làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì được biết UBND thành phố đã cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này cho ông Phan Mạnh D, vì vậy, năm 2012 bà có đơn khiếu nại. Qua thẩm tra lại việc cấp GCNQSDĐ cho ông Phan Mạnh D, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 13/6/2012, huỷ bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông Phan Mạnh D và Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 về việc thu hồi, huỷ bỏ 15 GCNQSD của các hộ gia đình, cá nhân có đất tại khu vực khiếu nại.

- Đến năm 2014 thì vụ việc tranh chấp diện tích đất này giữa bà Nguyễn Thị N và ông Phan Mạnh D được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum: Công nhận diện tích đất 6.396 m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N, buộc ông Phan Mạnh D trả lại diện tích đất này cho bà N.

- Trên cơ sở Bản án số 22 và Kết quả thi hành án, UBND thành phố đã cấp GCNQSDĐ số BX 715642 cho bà Nguyễn Thị N ngày 23/3/2015 theo đúng quy định.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình như: Bà Phạm Thị Hà GG, anh Nguyễn Hoàng L, anh Nguyễn Hoàng H1, bà Trần Thị Huỳnh T5, ông Bùi Thế A, chị Nguyễn Thị Thiên P, bà Lê Thị Lệ H4, ông Võ Tá S có đơn đề nghị Tòa án tiến hành tố tụng vắng mặt.

Về tình tiết mà các bên thống nhất:

Về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị N: Năm 1987, chồng bà N là ông Nguyễn H6 được UBND thị xã K, tỉnh Kon Tum giao 7.000 m² đất nông nghiệp tại tổ 10, phường D, thành phố K hiện nay theo Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 10/09/1987 (về việc giao đất xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn). Lô đất số 20, có tứ cận: Đông giáp đất vườn của ông Nguyễn T10; Tây giáp đất vườn của ông Võ Ngọc M; Bắc giáp đất công; Nam giáp đường đất, tại phường Q, thị xã K. Cùng thời điểm đó, ông Nguyễn X được cấp lô đất số 17, ông Đinh Hữu T9 được cấp lô đất số 18, ông Nguyễn T10 được cấp lô đất số 19 ở cùng khu đất với ông Nguyễn H6.

Về tình tiết mà các bên không thống nhất:

Về vị trí lô đất số 20 mà ông Nguyễn H6 được cấp năm 1987: Bà Lê Thị T cho rằng vị trí lô đất đang tranh chấp hiện tại mà bà N được UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ số bìa BX 715642, số vào sổ CH03355 ngày 23/3/2015, theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2017 của TAND tỉnh Kon Tum. Ông Đinh Văn H, anh Tạ Văn Nghiệp không đồng ý, cho rằng vị trí lô đất số 20 của ông Nguyễn H6 được cấp năm 1987 không nằm hoàn toàn trong lô đất đang tranh chấp mà được xác định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2018 của TAND tỉnh Kon Tum, chỉ có một phần diện tích 1.636,13 m² là nằm trong GCNQSD đất của bà N.

Về tính hợp pháp của GCNQSDĐ số bìa BX 715642, số vào sổ CH03355 do UBND thành phố K Cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 23/3/2015: bà Lê Thị T cho rằng GCNQSD đất này được cấp đúng căn cứ và hợp pháp. Ông Đinh Văn H và anh Tạ Văn Nghiệp không đồng ý, cho rằng GCNQSD đất này cấp không đúng vị trí đất mà ông Nguyễn H6 được cấp năm 1987 và căn cứ để UBND thành phố K cấp GCNQSD đất này cho bà N là Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/05/2014 của TAND thành phố K và bản án phúc thẩm số 22/2014/HSPT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum đã bị Giám đốc thẩm hủy nên không còn căn cứ hợp pháp, cần bị hủy bỏ.

Về HĐCNQSDĐ ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T: Bà Thuận cho rằng hợp đồng này được lập khi bà N đã được cấp GCNQSDĐ và được tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà N đồng ý ký tên. Hợp đồng cũng đã được công chứng, chứng thực hợp pháp nên hoàn toàn có giá trị pháp lý. Ông Hiến và anh Nghiệp cho rằng hợp đồng này hiện tại không còn hợp pháp vì GCNQSDĐ của hộ gia đình bà N đã không còn căn cứ pháp lý nên cần bị hủy bỏ.

Ông Đỗ Đình H2 thống nhất với ý kiến của bà Thuận. Ông Trần Văn T2, anh Phan Quang T7, anh Nguyễn Trọng T1, bà Phan Thị H3, bà Phùng Thị P thống nhất như ý kiến của ông Hiến và anh Nghiệp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16, 17, 18 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, điểm c Điều 217, Điều 245, Điều 464, Điều 469, Điều 470, Điều 476 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 123, Khoản 1 Điều 689, Điều 691, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 101 Luật Đất đai 2013;

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phan Mạnh D và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị M.

Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số bìa BX 715642, số vào sổ CH03355 do UBND thành phố K cấp ngày 23/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị N đối với quyền sử dụng lô đất có vị trí, tứ cận và diện tích như sau:

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tại tổ 1, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum trên GCNQSDĐ số phát hành BX 715642, số vào sổ cấp giấy CH03355 ngày 23/3/2015 do UBND thành phố K cấp cho bà Nguyễn Thị N. Theo bản đồ địa chính chính quy được đo đạc năm 2014 (được các cơ quan có thẩm quyền ký duyệt năm 2016) thì xác định là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 5 tại tổ 10, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Đông giáp ông Phan Mạnh D: 198 m;

- Tây giáp đường hiện trạng (mương nước trước đây): 199,6 m;

- Nam giáp đường đất: 32,1 m;

- Bắc giáp đất ông Phan Mạnh D: 32,7 m;

Tổng diện tích: 6.396 m².

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2017 của TAND tỉnh Kon Tum).

Tuyên HĐCNQSDĐ ngày 09/7/2015 giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T vô hiệu;

Kiến nghị UBND thành phố K tiến hành tổng kiểm tra, đo đạc lại đất đai trong khu vực tranh chấp để xác định lại chính xác vị trí, diện tích, căn cứ vào nguồn gốc đất để cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị N và các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/05/2018, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo bản án dân sự sơ

thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16,17, 18 tháng 4 năm 2018 của TAND tỉnh Kon Tum với nội dung: Cấp sơ thẩm yêu cầu bà rút đơn kiện mà không giải thích về hậu quả rút đơn kiện; Hủy HĐCNQSDĐ của bà nhưng không đưa bà tham gia với tư cách bị đơn; Căn cứ để bà chứng minh 6.396 m² đất là của bà N là văn bản số 2916/UBND-NC ngày 18/12/2017 của UBND thành phố K, trong khi vợ chồng ông D bà M không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh 6.396 m² đất trên là của ông bà; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 06/4/2018 là do ý chí cá nhân của ông Đinh Văn H đại diện cho bà Nguyễn Thị M và ông Tạ Văn Nghiệp đại diện cho bà Phan Thị H3 không được các cơ quan có thẩm quyền thừa nhận; Việc UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ cho bà N, nếu ông D không chấp nhận thì khiếu kiện UBND thành phố K bằng vụ án hành chính theo quy định. Trên cơ sở đó bà Thuận yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Ngày 16/5/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (sau đây viết tắt là VKSNDCC) tại Đà Nẵng quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16, 17, 18 tháng 4 năm 2018 của TAND tỉnh Kon Tum với nội dung: Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà N, thay đổi địa vị tố tụng bà N thành bị đơn, ông D thành nguyên đơn là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS), vì bị đơn là ông D và người đại diện là ông Hiến không đồng ý và cũng chưa hỏi ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa nhận xét về hậu quả của việc thi hành án; Việc ông D bổ sung yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà N không phải là yêu cầu phản tố mà là hậu quả của việc thi hành bản án dân sự phúc thẩm trước đây, nên việc thay đổi địa vị tố tụng của ông D không đúng quy định tại Điều 245 BLTTDS; Việc thay đổi địa vị tố tụng của bà N, ông D trong khi 2 người này vắng mặt tại phiên tòa nên chưa hỏi được ý kiến của họ là không đúng. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSDĐ của bà N với nhận định là do bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Kon Tum bị Quyết định giám đốc thẩm của TANDCC tại Đà Nẵng hủy là chưa có cơ sở, vì Quyết định giám đốc thẩm nhận định là do chưa thu thập đủ chứng cứ nên hủy để thu thập cho đủ chứng cứ; Giấy CNQSDĐ nêu trên được cấp trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật, nên cần xem xét giải quyết theo quy định về thi hành án; Do hủy giấy CNQSDĐ của bà N, nên HĐCNQSDĐ giữa bà N và bà Thuận là ngay tình nhưng tuyên vô hiệu là không có cơ sở; Không giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu giữa bà N và bà Thuận là không đúng thực tế; Việc kiến nghị UBND thành phố K tiến hành kiểm tra đo đạc là chưa giải quyết triệt để và không đúng pháp luật, vì Tòa án đang thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Trên cơ sở đó VKSNDCC tại Đà Nẵng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết lại theo quy định của pháp luật, vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị T thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị xem xét sửa

toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16, 17, 18 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum trên cơ sở không chấp nhận phần tố của ông Phan Mạnh D, giữa nguyên GCNQSDĐ của bà N.

Đại diện VKSNDCC tại Đà Nẵng có ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, trình tự thủ tục phiên tòa đã được HĐXX tuân thủ theo đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm TANDCC tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng hủy án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng và không đúng về nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp cho đương sự, và ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án có 26 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tuy chỉ có 01 người liên quan là bà Lê Thị T kháng cáo, nhưng những người còn lại có liên quan đến kháng cáo nên được triệu tập tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay chỉ có 06 người liên quan có mặt, đa số còn lại vắng mặt không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy HĐXX vẫn tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 10/09/1987 UBND thị xã K, tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1037/QĐ/UB giao cho chồng bà Nguyễn Thị N là ông Nguyễn H6 (chết năm 2003) lô đất nông nghiệp số 20 có diện tích 7.000 m² với nội dung là giao đất xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn, tại phường Q, thị xã K, có tứ cận, nhưng không thể hiện chiều dài các cạnh như sau: Đông giáp đất vườn của ông Nguyễn T10; Tây giáp đất vườn của ông Võ Ngọc M; Bắc giáp đất công; Nam giáp đường đất. Sau khi nhận đất hộ gia đình bà N ông H6 tiến hành phát dọn và trồng các loại cây như tiêu, bạch đàn...

Ngày 31/01/1997 UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 99/QĐUB cho phép Công ty K (sau đây viết tắt là CTy K) khai thác mỏ khoáng sản 37 ha, trong đó có lô đất của hộ ông H6 bà N, nên ông bà đã tạm dừng việc sử dụng đất chờ quyết định thu hồi, bồi thường. Theo bản đồ địa chính năm 1998 thì thửa đất này thuộc các thửa đất số 02, 15, 21 và 30 tờ bản đồ số 5, số 10 thuộc tổ 1 phường D, thành phố K.

[2.2] Năm 1992, ông Phan Mạnh D có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T10 lô đất số 19 (liền kề với lô số 20 của ông H6) có diện tích 7.500 m² và được UBND phường Q, thị xã K (cũ) giao thêm đất có diện tích 12.000 m² đất để trồng rừng theo bản cam kết giao đất số 05 ngày 04/6/1992, có tứ cận, nhưng không thể hiện chiều dài các cạnh như sau: Đông giáp đất ông Đinh Hữu T9; Tây giáp đất

ông Nguyễn H6; Nam giáp đường mòn; Bắc giáp đường Đ (đất đồi).

Ông D đã trồng muồng và bạch đàn trên đất, tuy không có đăng ký kê khai nhưng có tên trong sổ mục kê. Trên diện tích đất này có 4.756,75 m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 05 và 2.975,80 m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 10; phần đất còn lại nằm trong các thửa đất số 21 số 30 tờ bản đồ 05 số 10. Quá trình sử dụng, ông D khai thác sử dụng thêm đất trồng liền kề.

Ngày 26/04/2010 UBND thành phố K GCNQSDĐ số sê ri BB200323, số vào sổ 000205 với diện tích 20.229,5 m² đất, bao gồm đất do ông nhận chuyển nhượng của ông Thanh, đất do UBND phường Q giao và đất do ông D tự khai thác sử dụng.

[2.3] Khi phát hiện được sự việc trên nên bà N cho rằng UBND thành phố K đã lấy đất của bà cấp cho ông D nên bà đã khiếu nại.

Ngày 13/06/2012, UBND thành phố K ban hành các quyết định giải quyết khiếu nại như sau: Quyết định số 1950/QĐ-UBND và số 1951/QĐ-UBND với nội dung hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông D và 15 GCNQSDĐ đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng đất từ ông D; Quyết định số 1952/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định 1037/QĐ/UB ngày 10/09/1997 về việc giao đất xây dựng cơ bản và làm kinh tế vườn cho ông Nguyễn H6 (chồng của bà N).

[2.4] Không đồng ý với Quyết định số 1952/QĐ-UBND, nên bà N khởi kiện vụ án hành chính ra TAND thành phố K yêu cầu hủy bỏ Quyết định 1952/QĐ-UBND ngày 13/06/2012 nêu trên.

Ngày 06/06/2013 và ngày 05/08/2013 UBND thành phố K ban hành Quyết định số 1213/QĐ-UBND và Quyết định số 2447/QĐ-UBND hủy bỏ, thu hồi Quyết định 1952/QĐ-UBND.

[2.5] Năm 2014 bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D trả lại toàn bộ diện tích đất 6.396 m² đã chiếm dụng. Đối với tài sản trên đất gồm 10 cà muồng đen, 01 cây gòn mọc tự nhiên bà N không yêu cầu giải quyết; về 83 bụi bạch đàn (trong đó 10 bụi trồng được 22 năm và 73 bụi tái sinh được 03 năm) do ông H6 trồng. Sau đó bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 6.396 m² cho bà Lê Thị T nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/05/2014 của TAND thành phố K và Bản án phúc thẩm số 22/2014/HSPT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum đều tuyên xử: Buộc ông Phan Mạnh D phải trả lại cho bà N diện tích đất 6.396 m² mà ông đã chiếm dụng một cách bất hợp pháp.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 23/3/2015 bà N được UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất có số bìa BX 715642, vào sổ số CH03355 với diện tích 6.396 m², có số thửa 30, tờ bản đồ số 5 tại tổ 1, phường D, thành phố K (theo bản đồ địa chính 2016 thì có số thửa 57, tờ

bản đồ số 5 tại tổ 10, phường D, thành phố K), có tứ cận:

- Đông giáp đất ông Phan Mạnh D: 198 m;
- Tây giáp đường hiện trạng (mương nước trước đây): 199,6 m;
- Nam giáp đường đất: 32,1 m;
- Bắc giáp đất ông Phan Mạnh D: 32,7 m;

Ngày 09/7/2015 hộ gia đình bà Nguyễn Thị N đã lập thủ tục chuyển toàn bộ thửa đất trên cho bà Lê Thị T, hợp đồng đã được các cơ quan có thẩm quyền chứng nhận hợp pháp theo quy định. Còn ông D thì không đồng ý với 02 bản án trên nên ông tiếp tục khiếu nại.

Ngày 08/9/2015 TAND tối cao ban hành Kháng nghị giám đốc thẩm số 240/2015/KN-DS, yêu cầu Ủy ban Thẩm phán TANDCC tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy 02 bản án nêu trên.

[2.6] Ngày 22/8/2016, TANDCC tại Đà Nẵng đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 34/2016/DS-GĐT với nội dung:

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2014/DS-PT ngày 23/10/2014 của TAND tỉnh Kon Tum và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 29/05/2014 của TAND thành phố K, tỉnh Kon Tum đã giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N với bị đơn là ông Phan Mạnh D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T;

- Giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố K, tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Lý do hủy án là:

1. Diện tích và tứ cận thửa đất mà ông H6 (chồng bà N) được giao theo Quyết định 1037/QĐ-UB ngày 10/9/1987 không trùng với diện tích và tứ cận mà bà N khởi kiện yêu cầu ông D trả cho bà.

- Diện tích được giao là 7.000 m², có tứ cận: Đông giáp đất vườn của ông Nguyễn T10; Tây giáp đất vườn của ông Võ Ngọc M; Bắc giáp đất công; Nam giáp đường đất.

- Diện tích yêu cầu ông D trả là 6.396 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông Phan Mạnh D: 198m; Tây giáp đường hiện trạng (mương nước trước đây): 199,6m; Nam giáp đường đất: 32,1m; Bắc giáp đất ông Phan Mạnh D: 32,7m;

2. Ngày 23/10/2014 Phòng tài nguyên Môi trường thành phố K ban hành công văn số 77/TLĐ-TNMT xác định “Thửa đất số 20 cấp cho ông Nguyễn H6 hiện nay không thể xác định ngoài hiện trạng, vì quá trình sử dụng đã làm thay đổi hiện trạng đất, việc sử dụng đất không liên tục nên dẫn đến thay đổi hiện trạng so với quy hoạch trước.”

3. Sau khi có Quyết định số 99/QĐ-UB ngày 31/01/1997 của UBND tỉnh

Kon Tum, bà N không còn trực tiếp canh tác trên đất nông nghiệp được giao, còn ông D trực tiếp canh tác và kê khai đăng ký nên được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

4. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ đất ông H6 được cấp năm 1987 nằm ở vị trí nào? Có đúng là vị trí đang tranh chấp không?

5. Ông D đã chuyển nhượng thửa đất trên cho nhiều người khác, nhưng không đưa những người này vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

6. Bà Nguyễn Thị N ủy quyền cho bà Lê Thị T tham gia tố tụng, nhưng bà Thuận lại ủy quyền cho ông Đinh Văn Hiếu khi chưa có ý kiến bà N là không đúng.

[3] Sau khi nhận lại hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các hoạt động tố tụng như sau:

[3.1] Ngày 27.12.2017, theo yêu cầu của ông Đinh Văn H đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Mạnh D, TAND tỉnh Kon Tum hợp đồng với công ty D (sau đây viết tắt là Cty D) tiến hành thẩm định giá trên thực địa thửa đất của bà N với diện tích là 6.418,4 m² (tăng 22,4 m so với giấy CNQSDĐ), có tứ cận:

- Đông giáp đất ông Phan Mạnh D: 201,33 m (tăng 3,33 m);
- Tây giáp đường hiện trạng (mương nước trước đây): 201,88 m (tăng 2,28 m);
- Nam giáp đường đất: 32,16 m (tăng 0,06 m);
- Bắc giáp đất ông Phan Mạnh D: 32,13m (giảm 0,57m);

Trên diện tích đất này trước đây ông D đã chuyển nhượng cho 11 hộ khác gồm có ông Nguyễn Quỳnh H, bà Phạm Thị Hà GG, ông Trần Văn T2, ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Thu D2 (bà Duyên nhượng lại cho ông Phan Quang T7), ông Huỳnh Mạnh H5, ông Bùi Thế A và bà Trần Thị Huỳnh T5, ông Võ Tá S, ông Phan Quang T7, bà Phan Thị H3 và ông Nguyễn Trọng T1 (có một phần).

Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc L là Phó giám đốc đại diện cho công ty D có mặt tại buổi đo đạc, đã kết luận là không thể xác định trên thực địa vị trí lô đất của ông Nguyễn H6 (chồng bà N).

[3.2] Ngày 06/4/2018, theo yêu cầu của ông Đinh Văn H đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Mạnh D, TAND tỉnh Kon Tum hợp đồng với Cty D tiến hành thẩm định giá trên thực địa thửa đất lô số 20 của ông Nguyễn H6 (bà N). Theo ý kiến của ông Hiến thi thửa đất có diện tích là 6.978,48 m² (tăng 582,48 m² so với giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà N), có tứ cận:

- Đông giáp ... (chưa xác định): 203,73 m (tăng 5,73 m);

-Tây giáp đất ông Phan Mạnh D: 201,33 m (tăng 1,73 m);

-Nam giáp đường đất: 35 m (tăng 2,9 m);

-Bắc giáp đất ông Phan Mạnh D: 35m (tăng 2,3m);

Tuy nhiên theo ý kiến của ông Nguyễn Thành H cán bộ địa chính phường D và ông Phạm Ngọc D nhân viên Cty D thì thửa đất có diện tích là 6.978,48 m², nhưng có tứ cận không giống như ông H trình bày, như sau:

-Đông giáp đất ông Phan Mạnh D: 203,73 m ;

-Tây giáp đất bà Nguyễn Thị N: 201,33 m ;

-Nam giáp đường đất hiện trạng: 35 m ;

-Bắc giáp đất ông Phan Mạnh D: 35 m;

Đồng thời, đơn vị đo đạc và cán bộ địa chính phường D không thể xác định trên thực địa vị trí lô đất của ông Nguyễn H6 (chồng bà N).

[3.3] Ngày 18/12/2017, UBND thành phố K ban hành văn bản số 2916/UBND-NC có nội dung: Do bà N bỏ đất trống nên ông Phan Mạnh D và ông Đinh Văn C đã tiến hành kê khai nguồn gốc là do các ông khai hoang. Theo sổ Mục kê lập ngày 06/11/1998 thì thửa đất hộ bà N (ông H6) được giao thể hiện 3 phần: Một phần thuộc con đường mòn nhỏ; Một phần thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 5 do ông Đinh Văn C kê khai; Một phần thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 10, thửa số 21, tờ bản đồ số 5 và thửa số 15, tờ bản đồ số 5 do ông Phan Mạnh D kê khai. Vì vậy mà ngày 26/4/2010 UBND thành phố K cấp giấy CNQSDĐ số BB200323 cho ông D với diện tích 20.229,5 m² (bao gồm cả đất của bà N mà ông D kê khai), sau khi có khiếu nại của bà N, ngày 13/6/2012 UBND thành phố K đã có quyết định số 1950/QĐ-UBND hủy bỏ GCNQSDĐ của ông D.

Như vậy qua ý kiến của UBND thành phố K và qua các lần xem xét thẩm định tại chỗ của các cơ quan chức năng còn nhiều mâu thuẫn về việc định vị thửa đất thực địa của bà N, ông D về diện tích và tứ cận cũng như chiều dài các cạnh của các thửa đất trên. Việc này quyết định giám đốc thẩm của TANDCC tại Đà Nẵng đã hủy án yêu cầu làm lại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thẩm định và mỗi lần đều có diện tích đất khác biệt nhau.

[4] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Quỳnh Hoa, bà Phạm Thị Hà GG, ông Trần Văn T2, ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Thu D2 (bà D2 nhượng lại cho ông Phan Quang T7), ông Huỳnh Mạnh H5, ông Bùi Thế A và bà Trần Thị Huỳnh T5, ông Võ Tá S, ông Phan Quang T7, bà Phan Thị H3 và ông Nguyễn Trọng T1 yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định cá biệt số 1950/QĐ-UBND và số 1951/QĐ-UBND ngày 13/06/2012 của UBND thành phố K về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D và 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người nhận chuyển

nhượng đất từ ông D. Những yêu cầu trên gắn liền với việc giải quyết vụ án này, vì hầu hết đất ông D chuyển nhượng cho họ đều đang tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng vụ án khác là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[5] Xét kháng cáo của bà Lê Thị T yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận phần tố của ông D, giữa nguyên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất số bìa BX 715642, số vào sổ CH03355 do UBND thành phố K cấp ngày 23/3/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị N. Xét thấy, như đã phân tích như trên, UBND thành phố K đã ban hành các quyết định cấp GCNQSDĐ cho các đương sự trước đây đều chưa đảm bảo, nên không có cơ sở xem xét chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T.

[6] Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng, thấy rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót về tố tụng và nội dung như kháng nghị đã nêu. Thửa đất 7000 m² mà UBND thành phố K cấp cho ông H6 chồng bà N đến nay dù đã qua 5 lần Tòa án các cấp tỉnh Kon Tum xem xét thẩm định nhưng chưa định vị được vị trí và diện tích nhất quán thửa đất, việc UBND thành phố K cấp lại cho bà N 6.396 m² cũng là khiên cưỡng, vì mỗi lần thẩm định, đo đạc, lưu trữ là mỗi lần có diện tích khác biệt nhau như: Sổ Mục kê ngày 06/11/1998 là 6925 m², tổ công tác của UBND thành phố K đo đạc ngày 10/8/2012 là 6.317,4 m², TAND thành phố K thẩm định ngày 13/3/2014 là 8.170,9 m², thẩm định ngày 15/4/2014 là 6.396 m², TAND tỉnh Kon Tum thẩm định ngày 27/12/2017 là 6.418,4 m², thẩm định ngày 06/4/2018 là 6.978,48 m². Đối với 20.229,5 m² trước đây đã cấp cho ông D cũng không ngoại lệ, hiện tại chưa thu thập bản đồ tứ cận đầy đủ chiều dài các cạnh, trong đó cũng chưa định vị được đâu là thửa đất ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T10 7.500 m² (hay 7000 m²), đâu là đất ông D khai lấn của ông H6 7000 m², đâu là đất UBND thành phố K giao cho ông D 12.000 m². Việc cấp đất của UBND thành phố K không chặt chẽ, chủ quan, phiến diện đã dẫn đến một hệ lụy là hàng loạt Giấy CNQSDĐ của các đương sự bị hủy bỏ, nay Tòa án cấp sơ thẩm lại kiến nghị UBND thành phố K kiểm tra, đo đạc cấp lại cho các đương sự là vừa không khách quan vừa không đúng thẩm quyền.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều sai sót, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. HĐXX chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND tỉnh Kon Tum xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội “*Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án*”.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 16,17,18 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị T không phải chịu. Hoàn lại cho bà N 300.000 đ, bà Thuận 300.000 đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 2076 ngày 14/5/2018 và số 2079 ngày 21/5/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Kon Tum.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07 tháng 11 năm 2018)/.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường