

Số: 38 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 9 năm 2018

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
**Vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”**  
***và tài sản gắn liền trên đất*”**

---

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

**1. Nội dung vụ án**

Ngày 29/8/1995, Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 918204 cho cụ Đoàn Sang được quyền sử dụng 1.200m<sup>2</sup> tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13, xã Đức Phú, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 1997, cụ Sang chết, bà Đoàn Thị Kim Ba là con duy nhất của cụ Sang tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên. Đến năm 2006, thực hiện dự án đa dạng hóa nông thôn tại địa bàn xã Đức Phú, Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức đã tự tách thửa đất nêu trên của cụ Sang thành hai thửa là thửa số 94 và thửa số 100, tờ bản đồ số 18, nhưng tổng diện tích hai thửa chỉ còn 1.151m<sup>2</sup> (355m<sup>2</sup> + 796m<sup>2</sup>), thiếu 49m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của cụ Sang.

Theo bà Đoàn Thị Kim Ba và ông Phan Văn Thiện thì vào năm 1993, gia đình Ông Bà có cho vợ chồng ông Phan Bình và bà Bùi Thị Thuận mở đường đi tạm từ nhà ông Phan Bình ra giáp đường Phước Hòa - Hồ Lỗ Thùng, đường đi này đi ngang qua thửa đất 135 nêu trên của gia đình Ông Bà. Năm 2012, trong thời gian vợ chồng Ông Bà không có ở nhà, vợ chồng ông Bình đã tự ý đổ bê tông, xây tường gạch trên phần diện tích đường đi này. Do đó, Ông Bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Bình phải tháo dỡ toàn bộ phần bê tông và vật kiến trúc xây dựng trên phần diện tích đường đi nêu trên để trả lại phần đất này cho Ông Bà. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, vợ chồng ông Thiện, bà Ba còn yêu cầu Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức cấp cho nguyên đơn tại các thửa số 94 và 100 ngày 04/8/2006.

Phía bị đơn ông Phan Bình và bà Bùi Thị Thuận cho rằng, con đường này đã tồn tại từ rất lâu. Năm 1991, khi Ông Bà về làm nhà và ở trên thửa đất hiện tại đã có con đường này. Năm 2012, Ông Bà đổ bê tông và xây tường gạch trên diện tích đường đi, vợ chồng bà Ba không có ý kiến gì. Mặt khác, phần diện tích đường đi này hiện nay chưa giao cho ai sử dụng. Do đó, Ông Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Ba.

## 2. Quá trình tố tụng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/DS-ST ngày 30/9/2015, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

*“Bác yêu cầu của bà Đoàn Thị Kim Ba và ông Phan Văn Thiện về việc yêu cầu ông Phan Bình và bà Bùi Thị Thuận tháo dỡ toàn bộ bê tông, tường gạch xây dựng trên đường đi để trả lại cho nguyên đơn 53,4m đất đường đi từ nhà ông Phan Bình đến giáp đường Phước Hòa - Hồ Lỗ Thùng.*

*Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên phần đất tranh chấp để trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn”.*

Ngày 12/10/2015, bà Đoàn Thị Kim Ba và ông Phan Văn Thiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2016/DS-PT ngày 09/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

*“Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Phan Văn Thiện, bà Đoàn Thị Kim Ba.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi”.*

Ngày 13/7/2016, vợ chồng ông Phan Văn Thiện, bà Đoàn Thị Kim Ba có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 53/2018/KN-DS ngày 09/5/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2016/DS-PT ngày 09/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 70/2018/DS-GĐT ngày 09/8/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2016/DS-PT ngày 09/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 14/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại sơ thẩm.

### 3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.200m<sup>2</sup> tại xã Đức Phú, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi đã được Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 918204 ngày 29/8/1995 cho cụ Đoàn Sang. Năm 2006, thực hiện dự án đa dạng hóa nông thôn tại địa bàn xã Đức Phú, Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức đã tự tách thửa đất trên thành hai thửa (thửa số 94 và thửa số 100, tờ bản đồ số 18). Tuy nhiên, tổng diện tích hai thửa chỉ còn 1.151m<sup>2</sup> (355m<sup>2</sup> + 796m<sup>2</sup>), thiếu 49m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 60,7m<sup>2</sup>) so với diện tích đất ban đầu đã cấp cho cụ Sang.

Như vậy, sau khi tách thửa, diện tích đất của cụ Sang đã bị giảm 49m<sup>2</sup>, đây chính là diện tích còn đường mà các bên đương sự đang tranh chấp. Tại Công văn số 808/UBND-NC ngày 20/7/2015, Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi xác nhận: Lý do của việc thiếu đất là do trừ diện tích đường đi, hiện nay vẫn chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức tách thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13 của cụ Sang vào năm 2006, nhưng lại tự ý cắt giảm diện tích đất của bà Ba (người thừa kế duy nhất của cụ Sang) trong khi không có quyết định thu hồi đất là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không làm rõ vấn đề này mà lại xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm phải xem xét tính hợp pháp của việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94 và số 100, tờ bản đồ số 18 tại xã Đức Phú, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức tự tách thửa và cắt giảm diện tích đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13 của cụ Sang trong khi không có quyết định thu hồi đất là sai quy định. Vì vậy, để có cơ sở giải quyết đúng đắn vụ án, phải đưa Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi vào tham gia tố tụng để làm rõ lý do của việc tách thửa và cắt giảm diện tích đất của cụ Sang cũng như việc để ông Phan Văn Thiện đứng tên cùng với bà Đoàn Thị Kim Ba đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18 mà bà Ba có khiếu nại. Từ đó, xem xét tính hợp pháp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H.063 78 cấp ngày 04/8/2006 đối với

thửa đất số 94 đứng tên bà Đoàn Thị Kim Ba và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H.06377 cấp ngày 04/8/2006 đối với thửa đất số 100 đứng tên bà Đoàn Thị Kim Ba và ông Phan Văn Thiện. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đề Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKS 12 tỉnh, TP-trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu: HSKS, VP VC2, V2.

KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHAN VŨ HOÀNG VIỆN TRƯỞNG



*Phan Vũ Hoàng*

Phan Vũ Hoàng

