

Số: 34/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 21 tháng 08 năm 2018



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM Về tranh chấp quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Đinh Thị Vịnh với bị đơn là ông Nguyễn Anh Bảo, ông Đinh Văn Cởi và bà Đinh Thị Lan do Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm và được Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

### 1. Tóm tắt nội dung vụ án

*Nguyên đơn bà Đinh Thị Vịnh và người đại diện theo ủy quyền của bà Vịnh là anh Hà Ngọc Khoa (con bà Vịnh) trình bày:* Năm 1998, gia đình bà Vịnh được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 6051, diện tích 37,8ha, đất đồi rừng tại Đá Giã, xã Yên Lương, huyện S, tỉnh P. Năm 2008, ông Hồ Ngọc Thái phát rừng trong diện tích đất lâm nghiệp của gia đình bà và hộ ông Đinh Văn Cởi cũng đã lấn chiếm đất của gia đình bà. Gia đình bà đã làm đơn gửi UBND xã Yên Lương yêu cầu giải quyết tranh chấp trên thì được biết diện tích đất mà ông Thái đang sử dụng là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Anh Bảo. Vì vậy, bà Vịnh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Bảo, ông Thái trả lại 132.325,9m<sup>2</sup>, buộc ông Cởi, bà Lan trả 102.602,2m<sup>2</sup> đất lấn chiếm và bồi thường thiệt hại theo mức của Hội đồng định giá cho gia đình bà.

*Bị đơn ông Nguyễn Anh Bảo trình bày:* Từ năm 1990, gia đình ông đã canh tác đất tại thôn Bù Dụ, xã Yên Lương, huyện S với diện tích khoảng hơn 20ha. Khi đó, gia đình ông trồng cây sắn và bảo vệ cây mỡ. Năm 1997, theo Dự án 327 của Nhà nước, mỗi hộ chỉ được sử dụng 9,7ha đất lâm nghiệp để trồng keo nên gia đình ông đã làm đơn xin được cấp diện tích đất mà gia đình đang canh tác trên. Năm 1998, UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 21,7ha đất, tờ bản đồ số 6051, thửa số 21 mục đích sử dụng trồng rừng tại Bù Dụ, xã Yên Lương cho gia đình ông. Năm 2003, gia đình ông đã trồng keo theo Dự án 327, trồng các cây ăn quả như nhãn, vải, trám đen. Năm 2007, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Hồ Ngọc Thái và ông Thái đã canh tác, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình bà Vịnh vì diện tích đất trên gia đình ông được giao tại thực địa và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đơn ngày 19/9/2016, ông Bảo rút yêu cầu phản tố về việc đề nghị hủy Quyết định giao đất



rừng và đất lâm nghiệp của UBND huyện S đối với hộ gia đình ông, hộ ông Hà Ngọc Yên và hộ ông Đinh Văn Cỏi.

*Bị đơn là ông Đinh Văn Cỏi, bà Đinh Thị Lan trình bày:* Từ năm 1990, gia đình ông Cỏi đã làm trang trại đắp ao, chăn nuôi, trồng buong, trồng chè và cây mỡ trong khu vực của Đội 8 Lâm trường Tam Thắng không sử dụng tại thôn Gốc Mít, xã Yên Lương, huyện S. Năm 1994, Đội 8 Lâm trường giải thể, gia đình ông vẫn tiếp tục sử dụng. Năm 1997, ông làm đơn và năm 1998, ông được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 9,3ha đất canh tác trên. Năm 2004, gia đình ông tiếp tục trồng cây keo theo Dự án 327 trên toàn bộ diện tích đất được giao. Từ năm 1990 cho đến thời điểm bà Vịnh khởi kiện thì diện tích đất hộ ông Cỏi sử dụng không tranh chấp với bất kỳ ai. Việc có sai lệch vị trí giữa hiện trạng thực tế sử dụng với bản đồ địa chính không phải lỗi của ông nên ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà Vịnh. Ông đề nghị được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thực tế của các hộ. Hiện nay, trên diện tích đất tranh chấp gia đình ông đang trồng khoảng 3ha cây bồ đề, còn lại trồng cây keo.

## **2. Quyết định của Tòa án**

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2015/DS-ST ngày 31/12/2015, Tòa án nhân dân huyện S quyết định:* Bác đơn khởi kiện của bà Vịnh về yêu cầu hộ ông Bảo, hộ ông Cỏi và bà Lan phải trả lại đất. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp cho bà Vịnh, ông Bảo, ông Cỏi. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 10/01/2016, bà Vịnh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2016/DS-PT ngày 28/4/2016, Tòa án nhân dân tỉnh P quyết định:* Hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện S giải quyết lại.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 19/10/2016, Tòa án nhân dân huyện S quyết định:* Bác đơn khởi kiện của bà Vịnh về yêu cầu hộ ông Bảo và ông Cỏi, bà Lan phải trả đất.

Hủy Quyết định không số, không ngày, tháng, năm và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/11/1998 của UBND huyện S về giao rừng và đất lâm nghiệp cho hộ ông Hà Ngọc Yên, diện tích 37,8ha tại khe Đá Giã; Hủy Quyết định giao rừng, đất lâm nghiệp số 50 ngày 14/02/1998 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N624057 ngày 03/11/1998 của UBND huyện S cấp cho hộ ông Nguyễn Anh Bảo, diện tích 21,7ha tại đồi Bù Dụ; Hủy Quyết định giao rừng và đất lâm nghiệp số 50 ngày 14/02/1998 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N624066 ngày 03/11/1998 của UBND huyện S cấp cho hộ ông Đinh Văn Cỏi, diện tích 9,3ha tại đồi Gốc Mít; Hủy Quyết định giao rừng và đất lâm nghiệp số 50 ngày 14/02/1998 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N624057 ngày 03/11/1998 của UBND huyện S cấp cho hộ ông Nguyễn Anh Bảo, diện tích 21,7ha tại đồi Bù Dụ, xóm Trại, xã Yên Lương; Hủy Quyết định giao rừng và đất lâm nghiệp số 50 ngày 14/02/1998 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N624066 ngày 03/11/1998 của



UBND huyện S cấp cho hộ ông Cởi, diện tích 9,3ha tại đồi Góc Mít, xóm Trại, xã Yên Lương. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của các hộ (có chỉ giới kèm theo trích đo hiện trạng ngày 27/10/2015).

Hộ bà Vịnh, ông Bảo, ông Cởi, bà Lan có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Bảo. Ngoài ra, Bản án còn quyết định về một số nội dung khác có liên quan.

Ngày 31/10/2016, bà Đinh Thị Vịnh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2017/DS-PT ngày 16/05/2017, Tòa án nhân dân tỉnh P quyết định: Chấp nhận kháng cáo của bà Vịnh, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vịnh như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vịnh về việc yêu cầu ông Cởi, bà Lan, ông Bảo, ông Thái phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Cụ thể: Buộc ông Cởi, bà Lan phải trả lại cho bà Vịnh diện tích 102.602,2m<sup>2</sup> đất có giá trị là 256.505.000 đồng theo chỉ giới 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 48, 47, 46, 45, 44, 30, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 tại tờ bản đồ 6051, thửa đất 24-2 địa chỉ Đá Giã, xóm Trại, xã Yên Lương theo bản trích đo hiện trạng lập ngày 27/10/2015 (kèm theo) và bà Vịnh được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt các loại cây trồng trên diện tích đất gồm: 11.000 cây keo x 7.300đ = 80.300.000đ, 3000 cây bồ đề x 7.300đ = 21.900.000đ, 100 cây mỡ x 10.000đ = 1.000.000đ. Cộng: 103.200.000đ cùng toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất (không định giá) và 01 ao có diện tích 400m<sup>2</sup> (không định giá) nhưng phải thanh toán cho ông Cởi và bà Lan số tiền là 103.200.000đ.

Buộc ông Bảo và ông Thái phải trả lại cho bà Vịnh 132.325,9m<sup>2</sup> đất trị giá là 330.814.750đ theo chỉ giới: 1.2.3.4.5.57.56.55.54.53.52.51.50.49.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.1 tại tờ bản đồ số 6051, thửa đất 24-1 ở địa chỉ Đá Giã, xóm Trại, xã Yên Lương theo biên bản trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 27/10/2015 (kèm theo) và bà Vịnh được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt các loại cây trồng trên diện tích đất gồm: 4.000 cây xoan x 4000đ = 20.000.000đ; 2.200 cây keo x 7.300đ = 16.060.000đ; 1.500 cây bồ đề x 7.300đ = 10.950.000đ; 4.000 cây sơn x 80.000đ = 320.000.000đ; 200 cây cam x 30.000đ = 6.000.000đ; 200 cây chanh x 30.000đ = 6.000.000đ; 100 cây bưởi x 30.000đ = 3.000.000đ; 01 nhà sàn (03 gian), 01 bếp (02 gian gạch xi lợp Prôxi măng) = 150.000.000đ; 01 ao có diện tích 1.400m<sup>2</sup> = 20.000.000đ; 01 ao có diện tích 300m<sup>2</sup> = 5.000.000đ cùng toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất (không định giá) nhưng phải thanh toán cho ông Thái 87.010.000đ.

Buộc bà Vịnh phải hoàn trả cho ông Thái 50.000.000đ tiền san ủi và đánh băng, đánh luống; 15.000.000đ tiền mua phân trâu, tổng cộng là 65.000.000đ. Giao cho ông Thái được tiếp tục quản lý, sử dụng số tiền đã khai thác cây là 334.600.000đ (gồm: 4000 cây sơn x 80.000đ = 320.000.000đ; 2000 cây keo x 7.300đ = 14.600.000đ). Buộc ông Thái phải tháo dỡ 01 nhà sàn (3 gian), 01 bếp (gạch xi lợp Prôximăng) trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực



pháp luật để trả lại đất, mặt bằng cho bà Vịnh. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Bảo về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định giao rừng và đất lâm nghiệp của UBND huyện S cho 03 hộ ông Yên, ông Cởi, bà Lan và hộ ông Bảo.

Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực, bị đơn (ông Nguyễn Anh Bảo, ông Đinh Văn Cởi), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Hồ Ngọc Thái) có đơn đề nghị xem xét lại vụ án và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P có Công văn đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

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

Tại Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 14/02/1998, các hộ ông Bảo, ông Cởi và hộ ông Yên (chồng bà Vịnh) được UBND huyện S giao đất lâm nghiệp tại xóm Trại, xã Yên Lương. Theo đó, hộ ông Cởi được giao 9,3ha, lô số 22, tờ bản đồ 6051, địa điểm Gốc Mít; hộ ông Bảo được giao 21,7ha, lô số 21, tờ bản đồ 6051, địa điểm Bù Dụ còn hộ ông Yên được giao 37,8ha, lô số 24, tờ bản đồ 6051, địa điểm Đá Giã. Ngày 03/11/1998, hộ ông Cởi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 22, diện tích là 93.000m<sup>2</sup>; hộ ông Bảo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 21, diện tích là 217.000m<sup>2</sup> còn hộ ông Yên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 24, diện tích 378.000m<sup>2</sup>.

Hồ sơ giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình theo Quyết định 50/QĐ-UB thể hiện: Ngày 15/02/1998, Hạt kiểm lâm S và UBND xã Yên Lương giao đất cho 03 gia đình tại hiện trường và được lập Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp tại thực địa. Tuy nhiên, theo kết quả thẩm định tại chỗ các hộ gia đình không sử dụng đất đúng theo địa điểm đã giao và được cấp giấy chứng nhận. Theo trình bày của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn thì các gia đình bị đơn đã sử dụng phần diện tích đất tranh chấp với gia đình bà Vịnh, ông Yên trước khi hộ ông Yên được giao đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng, ông Đinh Văn Cừu (nguyên Trưởng khu 5) cung cấp sổ giao đất rừng của từng hộ cho Tòa án, tại trang ghi danh sách sáng ngày 12/07/1997 giao đất rừng đôi thể hiện: “Khe ông Mục đổ ra đình đôi con voi xuống khe gốc mít giao cho ông Bảo, ông Cởi; từ khe ao ông Cởi ra rừng bờ đề ông Kuu giao cho ông Yên” nhưng tại “Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp tại thực địa” ghi ngày 14/02/1998 thì bên giao đất lại là các ông Trần Quốc Toàn - Phó Hạt trưởng Kiểm lâm S, ông Đỗ Huy Thắng - Cán bộ kỹ thuật Hạt Kiểm lâm và ông Đinh Lương Bàn - địa chính xã và địa điểm đất ghi tại Bù Dụ (đối với biên bản giao đất của ông Bảo), ghi tại gốc mít (đối với biên bản giao đất của ông Cởi), ghi tại Đá Giã (đối với biên bản giao đất của ông Yên). Bà Vịnh cũng như các đương sự và nhân chứng có lời khai xác định bà Vịnh là người trực tiếp đi nhận đất với tổ giao đất năm 1997 nhưng tại “Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp tại thực địa” ghi ngày 14/02/1998 thì ông Yên lại là người ký Biên bản giao đất thực địa.



Gia đình bà Vịnh xác định đất rừng bà Vịnh nhận là khoanh nuôi (bảo vệ, trông nom) chỉ có cây tạp không có cây trồng rừng; gia đình bà Vịnh cũng chưa canh tác trồng cây gì trên đất tranh chấp. Các hộ ông Bảo và ông Cởi xác định đã trồng rừng và quản lý ổn định từ trước khi có quyết định giao đất rừng năm 1998. Ông Bảo xác định từ khi nhận đất, ông trồng cây, làm nhà sàn, đào ao, quản lý sử dụng đất rừng ổn định đến năm 2007, không ai có ý kiến tranh chấp. Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2012 cũng thể hiện trong diện tích đất ông Bảo sử dụng thực tế có 12,4ha (trên đất có 02ha trồng cây keo đã đến ngày khai thác, 04ha cây keo năm thứ hai, 4,4ha cây keo năm thứ tư, 02ha cây mỡ năm thứ năm) nhà sàn cốt bê tông lát ván gỗ ... 03 ao; phù hợp với lời khai về quá trình sử dụng quản lý rừng của ông Bảo. Tương tự diện tích đất ông Cởi sử dụng cũng đã trồng cây và thu hoạch khai thác rừng rồi tiếp tục trồng cây mới nhưng gia đình bà Vịnh cũng không có ý kiến gì. Chỉ đến năm 2007 ông Bảo chuyển nhượng lại đất rừng cho ông Thái và khi làm thủ tục đo đạc lại để sang tên mới phát hiện giữa đất rừng được giao cho các hộ sử dụng trên thực tế so với đất rừng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự trùng, chênh lệch nên mới phát sinh tranh chấp.

Tại Công văn số 899/CV-TN&MT ngày 15/09/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp: Các hộ sử dụng đất và được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng lô, thửa được giao. Theo báo cáo của cán bộ địa chính và cán bộ lâm nghiệp xã trực tiếp cùng các đơn vị tư vấn lập hồ sơ giao đất lâm nghiệp thì khi tiến hành giao đất năm 1998 hộ ông Cởi đã trồng cây trên diện tích đất này. Tại thời điểm hai hộ trên không được giao đất tại thực địa mà chỉ ký nhận hồ sơ, sau đó xã trình UBND huyện ra quyết định giao đất lâm nghiệp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Giấy xác nhận ngày 11/01/2016 của UBND xã Yên Lương có nội dung: Năm 1997, UBND huyện S, Hạt Kiểm lâm S kết hợp với UBND xã Yên Lương đã lập kế hoạch và tiến hành tổ chức, giao đất, giao rừng đến từng hộ dân trong xã trong đó có 03 hộ gia đình: Bà Vịnh, ông Cởi, ông Bảo. Từ 1994 trở về trước, đất của 03 hộ trên thuộc quản lý của Đội 8 Lâm trường Tam Thắng. Từ năm 1994 đến năm 1996, UBND xã Yên Lương chưa giao cho hộ dân nào sử dụng, canh tác. Tại Công văn số 15/KL-HCTH ngày 18/08/2015, Hạt kiểm lâm S cho biết: Từ tháng 01/2000 trở về trước Hạt Kiểm lâm cùng Phòng địa chính và các xã tổ chức giao đất lâm nghiệp cho hộ gia đình và cá nhân. Khi giao hồ sơ gồm có: Đơn xin giao đất của người nhận giao; Quyết định của UBND huyện về việc giao đất lâm nghiệp cho các chủ hộ; Biên bản giao đất lâm nghiệp; Bản đồ giao đất nông nghiệp. Quá trình lập hồ sơ giao đất phải cắm mốc trên thực địa và được khoanh vẽ trên bản đồ thể hiện diện tích, số lô, khoảnh và hiện trạng đất khi giao (có biên bản giao ngoài thực địa).

Như vậy, có căn cứ xác định ông Bảo và ông Cởi sử dụng đất rừng đồi tại khe Đá Giả nhưng việc sử dụng từ trước khi bà Vịnh, ông Yên được giao đất thì các lời khai của các đương sự và người làm chứng mâu thuẫn và chưa có đầy đủ

tài liệu chứng cứ chứng minh nên để đảm bảo quyền lợi của các bên cần giao hồ sơ về Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Tòa cấp phúc thẩm có vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. /*mt*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Lê Hữu Thê PVT VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, VP VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

(42b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Lê Hồng Tuấn**