

Số: 69 /TB -VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 8 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Vụ án dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất..."

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc 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 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thực hiện Quyết định số 327/CT ngày 15/9/1992 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng về phủ xanh đất trống đồi trọc, Nông trường Quyết Thắng giao đất cho các hộ viên nông trường tham gia dự án. Khi dự án kết thúc, các hộ viên có đủ điều kiện sẽ được Nông trường Quyết Thắng lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất. Trong đó, gia đình ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.150m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 15, ngoài diện tích đã được giao cho các hộ gia đình, diện tích còn lại thuộc quyền quản lý và sử dụng của Nông trường Quyết Thắng.

Ngày 26/3/2003, Tổng Công ty Cao su Việt Nam có quyết định sát nhập Nông trường Quyết Thắng và Nông trường Bến Hải vào Công ty Cao su Quảng Trị thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam. Căn cứ diện tích đất Nông trường Quyết Thắng sử dụng theo hồ sơ 364, năm 2008 Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Trị đã cấp cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị Giấy CNQSDĐ số A0069708 bao gồm 26 thửa đất, thuộc tờ bản đồ số 19, 20, 27, 28 với diện tích 525.477 m².

Do hộ gia đình ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền đang sử dụng đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 19 với diện tích 32.308m² là thửa đất nằm trong ranh giới quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Quảng Trị cấp Giấy CNQSDĐ cho Công ty, trong đó: Thửa đất giao khoán theo Biên bản giao khoán lập ngày 15/11/2006 giữa Giám đốc Nông trường Quyết Thắng với bà Đoàn Thị Tuyền, diện tích 01 ha, đây là diện tích Cao su của Nông trường Quyết Thắng đã san ủi và trồng rừng,

sau đó mới giao khoán lại cho bà Tuyền (lúc đó bà Tuyền đang là công nhân) như trong hợp đồng ngày 15/11/2006; Theo hợp đồng thì mục đích sử dụng là trồng rừng, thời gian nhận giao khoán: "...*Từ khi ký hợp đồng đến khi Công ty có nhu cầu sử dụng đất để tái canh trồng mới diện tích cao su liền kề tại vùng đó thì sẽ thông báo thu hồi và bà Tuyền cam kết khi công ty có chủ trương thì sẽ trả lại đất...*" Nhưng sau khi nhận khoán, bà Đoàn Thị Tuyền không trồng rừng mà chặt phá rừng trồng để trồng mới cao su mà không được sự đồng ý từ phía Công ty.

Đối với diện tích đất cho mượn theo đơn xin nhận đất trồng rừng lập ngày 24/11/2006 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19, diện tích 22.308m², đây là phần diện tích đất thuộc bờ đai hợp thủy được công ty để lại làm vành đai trồng cây chống xói mòn và chắn gió. Ngày 24/11/2006, bà Đoàn Thị Tuyền có đơn xin nhận đất trồng rừng với nội dung: "...*Nông trường có chủ trương trồng rừng ở bờ đai vùng đất chòi gác thuộc đội 4, Nông trường Quyết Thắng, vậy tôi muốn nhận đất bờ đai nói trên để trồng rừng, chăm sóc và thu hoạch. Nếu sau này nông trường tái canh thì tôi xin trả, nếu không thì tôi xin đất ở bờ đai nói trên...*" Tuy nhiên, khi Công ty có chủ trương thu hồi thì bà Tuyền không trả.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết: Buộc gia đình ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền phải hoàn trả lại phần diện tích đã mượn và thuê khoán của Công ty theo Biên bản giao khoán ngày 15/11/2006 và đơn xin nhận đất trồng rừng lập ngày 24/11/2006 thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 19, diện tích 32.308 m²; ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền phải di dời toàn bộ cây cối trên diện tích đất đã mượn và thuê khoán của Công ty.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 5.392 m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 19 tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Bị đơn ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Theo Biên bản giao khoán ngày 15/11/2006, giữa Công ty Cao su Quảng Trị với hộ gia đình bà Đoàn Thị Tuyền đã xác định, diện tích giao khoán của Nông trường Quyết Thắng là 01 ha, có vị trí: "...*Phía Tây giáp hợp thủy kề lán tổ II; phía Bắc giáp đường ra lô; phía Nam giáp lô cao su 327 lô Tuyền; phía Đông giáp hợp thủy cao su khai thác NT do Đ/c Tuyền nhận...*" Như vậy, tại bản giao khoán này Công ty đã công nhận phía Đông là toàn bộ đất cao su 327 của gia đình bị đơn (kể cả phần diện tích hơn 02 ha mà Công ty yêu cầu trả lại).

Vì vậy, đề nghị Toà án giải quyết theo một trong các phương án sau:

- Yêu cầu nguyên đơn chấp nhận cho bị đơn tiếp tục canh tác cây cao su trên diện tích này thêm 20 năm (hết luân kỳ) kể từ tháng 01/2017.

- Công ty chuyển nhượng lại 01 ha nói trên cho gia đình ông Cao Ngọc Quý bà Đoàn Thị Tuyền.

- Công ty bồi thường toàn bộ thiệt hại 500 cây cao su có độ tuổi 10 năm với giá 720.000đ/cây thì gia đình bị đơn sẽ bàn giao diện tích 01 ha trên cho Công ty.

- Đối với diện tích hơn 02 ha có nguồn gốc vào khoảng năm 2000, gia đình bị đơn khai hoang, phục hoá bờ đai hợp thuỷ nổi tiếp xung quanh diện tích đất trồng cao su mà gia đình bị đơn đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Do trồng sắn không hiệu quả nên đầu năm 2004 gia đình bị đơn chuyển sang canh tác trồng cây cao su. Phía Công ty cao su có xuất trình Đơn xin nhận đất trồng rừng ngày 24/11/2006 có đề tên của bà Đoàn Thị Tuyền là lập không giấy tờ, giả mạo chữ ký của bà Tuyền. Vì vậy, đề nghị Toà án bác yêu cầu của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất đối với hơn 02 ha do gia đình bị đơn khai hoang nói trên. Đồng thời, đề nghị Toà án huỷ một phần Giấy CNQSD đất số AO 069708 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 17/12/2008 cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị với diện tích 22.308m² mà gia đình ông Quý, bà Tuyền khai hoang.

2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 06/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

"... Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền trả lại diện tích đất 5.392m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 19 tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH một thành viên Cao su Quảng Trị diện tích đất 26.916 m² thửa số 23, tờ bản đồ số 19 ở tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Chấp nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH một thành viên Cao su Quảng Trị cho ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền tiếp tục khai thác và sử dụng cây cao su trên diện tích đất 16.916 m² thửa số 23, tờ bản đồ số 19 ở tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị thời gian 07 năm (tính từ năm 2018 cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025). Hết thời gian 07 năm ở trên thì buộc ông Quý, bà Tuyền có nghĩa vụ thu hoạch toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 16.916m² để trả lại diện tích đất cho Công ty TNHH một thành viên Cao su Quảng Trị.

Buộc ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền có nghĩa vụ thu hoạch toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 1 ha thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 19 ở tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị để trả lại diện tích đất cho Công ty cao su Quảng Trị. Thời gian đến hết tháng 02 năm 2019 buộc ông Quý, bà Tuyền phải

thu hoạch xong tài sản trên đất, để trả lại diện tích đất 1 ha cho Công ty Cao su Quảng Trị.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 22.308 m² thửa số 23, tờ bản đồ số 19 ở tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị cho ông Cao Ngọc Quý và bà Đoàn Thị Tuyền.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc Công ty Cao su Quảng Trị bồi thường thiệt hại cây cao su trên diện tích 1 ha mà bà Tuyền đã giao nhận khoán với Công ty Cao su Quảng Trị.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 069708 ngày 17/12/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã cấp cho Công ty Cao su Quảng Trị...”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm.

Ngày 13/11/2018, bị đơn ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2019/DS-PT ngày 15/7/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị để giải quyết lại.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/5/2017, bị đơn ông Cao Ngọc Quý, bà Đoàn Thị Tuyền có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 069708 ngày 17/12/2008 của UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty cao su Quảng Trị với diện tích 22.308m² mà gia đình ông, bà khai hoang, đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà. Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu ông Quý, bà Tuyền nộp tiền tạm ứng án phí mà thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố là vi phạm Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự.

3.2. Về nội dung:

- Đối với diện tích 01 ha ông Quý, bà Tuyền nhận khoán: Theo Biên bản giao khoán diện tích đất tái canh lập ngày 15/11/2006 giữa Hội đồng quản lý nông trường Quyết Thắng với bà Đoàn Thị Tuyền, trong đó thống nhất giao khoán cho bà Tuyền chăm sóc, khai thác phần cây trên diện tích 01 ha và cam kết khi công ty yêu cầu lấy đất để tái canh thì trả lại đất. Ngày 20/10/2015, Nông trường Quyết Thắng có Thông báo số 36/TB-NT về việc thu hồi đất vành đai vườn cao su, nhưng bà Tuyền không chấp hành và tiếp tục sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Quý, bà Tuyền có nghĩa vụ

trả lại diện tích đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không nêu rõ diện tích 01 ha vị trí, tứ cận như thế nào, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

- Đối với diện tích đất 16.916 m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 19: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Quý, bà Tuyền phải trả lại đất cho Công ty cao su Quảng trị; hết thời gian khai thác 07 năm, buộc ông Quý, bà Tuyền có nghĩa vụ thu hoạch toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 16.916 m² để trả lại diện tích đất cho Công ty Cao su Quảng Trị, nhưng cũng không chỉ rõ diện tích đất này nằm ở vị trí nào, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

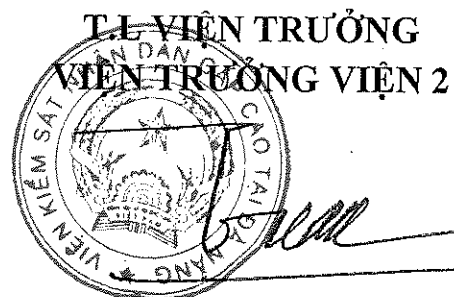
- Đối với phần diện tích đất 5.392m² nguyên đơn rút khởi kiện: Phần diện tích đất này ông Quý, bà Tuyền được quyền sử dụng, nhưng bản án sơ thẩm cũng không chỉ rõ diện tích này nằm vị trí nào và cũng không thể hiện trong Bản đồ khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị đo đạc ngày 19/12/2007.

3.3. Về tài sản trên diện tích đất tranh chấp (cây cao su): Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá về mức độ lỗi của Công ty Cao su Quảng Trị trong việc để vợ chồng ông Quý, bà Tuyền trồng cây cao su. Mặt khác, cây cao su là cây công nghiệp dài ngày, có giá trị kinh tế cao, quá trình đầu tư, chăm sóc rất nhiều chi phí và chỉ có giá trị kinh tế khi khai thác nhựa cây. Như vậy, nếu phá bỏ cây cao su sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kinh tế gia đình bà Đoàn Thị Tuyền cũng như thiệt hại về mặt xã hội. Do đó, khi giải quyết vụ án cần phải xem xét giải quyết lại nội dung này để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân 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 Nguyễn Huy Tiến PVT VKSNDTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKS 12 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu: HSKS, V2, VP VC2. ✓



Trần Thanh Tuấn

