

Số: 02/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2018

VKSND CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

1.1 -12- 2018

CÔNG VĂN THƯ  
Số 221

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

qua công tác kiểm sát theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án với bị đơn là ông Nguyễn Nhân Bằng 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 và Bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

### 1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Nguyễn Nhân Khoa và người đại diện theo ủy quyền của ông Khoa trình bày: Năm 1990, ông được Nhà nước giao đất nông nghiệp tại thửa số 1 (17), tờ bản đồ số 16, diện tích 796m<sup>2</sup> tại khu đồng Đồi, xã A, huyện M, thành phố H. Ông sử dụng từ năm 1990 đến năm 1999 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Năm 2000, để thuận tiện cho việc canh tác nên ông thỏa thuận đổi đất với ba hộ gồm hộ ông Nguyễn Nhân Toàn, hộ bà Nguyễn Thị Vỹ và hộ bà Nguyễn Thị Oanh. Theo đó, ông sử dụng ruộng của ông Toàn, bà Vỹ, bà Oanh ở khu đồng Môi, còn ông Toàn, bà Vỹ, bà Oanh sử dụng ruộng của ông tại khu đồng Đồi. Việc đổi đất này không được lập thành văn bản và chỉ là đổi đất tạm thời, khi nào một trong các bên có yêu cầu thì sẽ trả lại cho nhau. Đến năm 2010, ông trả ruộng cho các hộ và yêu cầu các hộ trả lại cho ông diện tích đất ông đã đổi. Ông Toàn và bà Vỹ đã trả lại đất cho ông, còn bà Oanh không trả được vì đất đã được giao cho ông Nguyễn Nhân Bằng sử dụng. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Bằng phải trả lại ông diện tích đất đã nhận từ bà Oanh.

Bị đơn ông Nguyễn Nhân Bằng trình bày: Thửa đất số 1 (17), tờ bản đồ số 16, diện tích 240m<sup>2</sup> tại khu đồng Đồi, xã A, huyện M, thành phố H hiện ông đang sử dụng là do năm 2001 ông được chính quyền thôn (Trưởng khu) giao đất cho gia đình ông, bản thân gia đình ông đã sử dụng và đóng thuế với Nhà nước từ năm 2001. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn của ông Khoa vì ông đã sử dụng diện tích đất đó ổn định từ lâu.

### 2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DSST ngày 26/08/2014, Tòa án nhân dân huyện M, thành phố H đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của ông Khoa. Xác nhận thửa đất số 1 (17), tờ bản đồ số 16 tại khu đồng Đồi, xã A, huyện M, thành phố H diện tích 240m<sup>2</sup> hiện ông Bằng đang sử dụng là đất của ông

Khoa. Buộc ông Bằng phải trả cho ông Khoa diện tích 240m<sup>2</sup> tại thửa đất trên. Buộc ông Khoa phải thanh toán 46.800.000 đồng cho ông Bằng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/09/2014, vợ chồng ông Nguyễn Nhân Bằng và bà Nguyễn Thị Thủy có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 12/09/2014, ông Khoa kháng cáo không đồng ý thanh toán tiền cho ông Bằng.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2015/DS-PT ngày 23/4/2015, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:* Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DSST ngày 26/08/2014 của Tòa án nhân dân huyện M, thành phố H. Cụ thể: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng diện tích 240m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của ông Khoa. Xác nhận thửa đất số 1 (17), tờ bản đồ số 16 tại khu đồng Đồi, xã A, huyện M, thành phố H, diện tích 240m<sup>2</sup> hiện gia đình ông Bằng đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Khoa. Buộc gia đình ông Bằng phải trả cho gia đình ông Khoa diện tích 240m<sup>2</sup> tại thửa đất trên. Giao cho gia đình ông Khoa được sở hữu cây cối, hoa màu trên phần diện tích 240m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1 (17), tờ bản đồ số 16 tại khu đồng Đồi. Ông Khoa phải thanh toán cho gia đình ông Bằng số tiền là 14.400.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

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

Nguồn gốc thửa đất số 1 (17), tờ bản đồ số 16, diện tích 796m<sup>2</sup> tại khu đồng Đồi, xã A, huyện M, thành phố H là của ông Nguyễn Nhân Khoa được Nhà nước giao theo tiêu chuẩn từ năm 1990. Năm 1988, gia đình ông Khoa lập hồ sơ đăng ký, kê khai đất và ngày 26/04/1999 gia đình ông Khoa được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N952493, số vào sổ 000914, tổng diện tích 1.995m<sup>2</sup> trong đó có thửa số 1 (17), tờ bản đồ số 16, diện tích 796 m<sup>2</sup>).

Chính quyền địa phương xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ được thực hiện đại trà và chỉ căn cứ theo Sổ mục kê đã có từ trước. Cùng khoảng thời gian này, để thuận tiện cho việc canh tác nên gia đình ông Khoa thỏa thuận đổi diện tích 796m<sup>2</sup> đất nêu trên với 03 hộ (hộ ông Nguyễn Nhân Toàn, hộ bà Nguyễn Thị Vỹ và hộ bà Nguyễn Thị Oanh). Theo đó, hộ bà Oanh được sử dụng 240m<sup>2</sup> đất của ông Khoa, còn ông Khoa sử dụng diện tích 312m<sup>2</sup> đất của bà Oanh tại khu đồng Môi, thửa số 391A, 391B. Việc đổi đất giữa các bên được thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ và không thông qua chính quyền địa phương.

Theo trình bày của bà Oanh thì quá trình sử dụng đất, năm 2001 Hợp tác xã nông nghiệp xã A thực hiện việc giao lại đất canh tác cho các hộ theo chỉ tiêu hạn mức đất của địa phương. Do gia đình bà Oanh sử dụng diện tích đất quá hạn mức, gia đình ông Bằng sử dụng diện tích đất còn thiếu so với hạn mức nên Hợp tác xã căn cứ vào việc gia đình bà Oanh đứng tên trên Sổ quản lý, sử dụng đất và đóng thuế đất đối với thửa đất đã đổi cho ông Khoa để giao đất này cho ông Bằng sử dụng. Việc thu hồi đất, giao lại đất được thực hiện thông qua ông Nguyễn Nhân Đoàn là Trưởng khu thời điểm đó. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm

và Tòa án cấp phúc thẩm không lấy lời khai, không đưa ông Đoàn vào tham gia tố tụng để làm rõ cơ sở và tính hợp pháp của việc thu hồi đất, giao đất do Hợp tác xã nông nghiệp xã A tiến hành là có thiếu sót.

Hơn nữa, theo ông Khoa trình bày thì đến năm 2010 gia đình ông không tiếp tục thực hiện thỏa thuận đổi đất nữa nên giao trả đất cho các hộ đã đổi; hộ ông Toàn, hộ bà Vỹ nhận lại đất của mình và trả lại đất cho gia đình ông Khoa còn hộ bà Oanh vẫn chưa nhận lại thửa đất số 391A, 391B khu đồng Môi đã đổi. Tại Biên bản làm việc ngày 26/02/2014, ông Khoa thừa nhận năm 2010 ông trả đất cho bà Oanh nhưng bà Oanh không quản lý, sử dụng đất mà từ đó đến nay đất do ông Nguyễn Văn Sinh quản lý, sử dụng. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/03/2014 của Tòa án nhân dân huyện M cũng thể hiện ông Sinh đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định việc Hợp tác xã nông nghiệp xã A giao 240m<sup>2</sup> đất của ông Khoa cho ông Bằng sử dụng là không hợp pháp nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của ông Khoa trong khi không đưa ông Sinh vào tham gia tố tụng, không lấy đầy đủ lời khai của các bên có quyền, nghĩa vụ liên quan, không thu thập hồ sơ địa chính để làm rõ về quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan đối với thửa đất số 391A, 391B khu đồng Môi là không đúng, chưa chặt chẽ, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự. Do vậy, cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm có vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ cũng như vi phạm về mặt tố tụng 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.

**Nơi nhận:**

- 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**

