

Số: 41/TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 9 năm 2018

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định hành chính”

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 yêu cầu hủy quyết định hành chính” để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm.

1. Nội dung vụ án

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Lâm trình bày:

Trước năm 1994, nhóm hộ các ông: Nguyễn Hiếu, Trần Văn Thân, Nguyễn Thành, Nguyễn Hào và Phạm Côn đã khai hoang một số diện tích đất trống, đồi trọc để trồng rừng (gồm bạch đàn và trầm hoa vàng) tại khu vực kênh thủy lợi thuộc thôn Tân Diên, xã Hải Thọ, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 06/7/1997, nhóm hộ trên làm đơn xin nhận đất rừng với diện tích 10 héc ta, có ghi cụ thể ranh giới liền kề của thửa đất (Đơn đã được UBND xã Hải Thọ ký xác nhận). Ngày 20/7/1997, nhóm hộ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Lâm toàn bộ diện tích đất và cây trồng với giá 17.000.000 đồng. Hai bên lập “Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp”, ông Lâm đã đưa cho nhóm hộ 15.700.000 đồng, số tiền còn lại thống nhất để làm thủ tục sang tên cho ông Lâm.

Tại thời điểm chuyển nhượng, các nhóm hộ chưa có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất nên nhóm hộ giao cho ông Nguyễn Hiếu làm các thủ tục xin cấp đất để chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lâm. Tại quyết định số 470/QĐ- UBND ngày 31/12/1997 UBND huyện Hải Lăng đã giao cho ông Nguyễn Hiếu được quyền sử dụng 16,9 ha đất lâm nghiệp. Đây chính là diện tích đất mà nhóm hộ đã chuyển nhượng cho ông Lâm vào ngày 20/7/1997. Theo cam kết, ông Nguyễn Hiếu phải có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lâm, ông Lâm đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Hiếu không thực hiện mà chỉ giao cho ông Lâm một bộ hồ sơ về thửa đất, trong đó có quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997. Mặc dù không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng ông Lâm đã tiếp tục chăm sóc, trồng cây và khai thác sử dụng thửa đất liên tục cho đến năm 2008. Năm 2010, ông Lâm lên thăm rừng thì phát hiện các

ông: Nguyễn Hữu, Nguyễn Hữu, Trần Văn Thân, Phạm Phúc (con trai ông Phạm Côn) đã trồng cây trên đất của Ông. Ông Lâm đã tìm gặp nhóm hộ để giải quyết nhưng không được. Từ năm 2011 đến nay, ông Lâm đã gửi nhiều đơn đến UBND xã Hải Thọ đề nghị giải quyết. UBND xã đã hòa giải nhưng không thành nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các ông: Nguyễn Hữu, Trần Văn Thân, Nguyễn Hữu và Phạm Phúc chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ nhà ở, trả lại đất cho Ông hoặc trả cho Ông số tiền 659.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện những điều đã cam kết theo “Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp” ngày 20/7/1997. Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét hủy quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện Hải Lăng về việc giao đất lâm nghiệp cho ông Nguyễn Hữu.

- Các bị đơn: ông Nguyễn Hữu, ông Nguyễn Hữu, ông Trần Văn Thân, ông Phạm Phúc trình bày:

Các ông không có hành vi lấn chiếm đất của ông Lâm, ông Lâm nói lấn chiếm đất nhưng không biết lấn chiếm ở vị trí nào. Ông Lâm yêu cầu hủy quyết định số 470/UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện Hải Lăng là không có cơ sở.

- Ông Nguyễn Thành trình bày: Phần đất của ông trong nhóm hộ đã chuyển nhượng cho ông Lâm, ông Thành đã nhận 800.000 đồng và có để lại 200.000 đồng cho ông Hữu và ông Lâm làm giấy tờ chuyển nhượng.

- Đại diện UBND huyện Hải Lăng trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét các văn bản pháp lý để giải quyết vụ án, không để cho người dân có quyền lợi hợp pháp phải thiệt thòi. Việc cấp đất của UBND huyện Hải Lăng là đúng quy định của pháp luật.

2. Quá trình tố tụng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, quyết định:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Lâm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Lâm với nhóm hộ các ông Nguyễn Hữu, Trần Văn Thân, Nguyễn Hữu, Phạm Phúc và yêu cầu hủy Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị”.

Ngày 10/10/2017, ông Nguyễn Văn Lâm có đơn kháng cáo, nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm buộc các ông Nguyễn Hữu, Nguyễn Hữu, Trần Văn Thân, Phạm phúc phải trả lại đất rừng theo giấy chuyển nhượng ngày 20/7/1997 và đền bù thiệt hại do nhóm hộ gây ra.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-PT ngày 22/8/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định:

“Hủy Bản án sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật”.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

- Về tố tụng

Việc ông Nguyễn Văn Lâm khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hiếu trả lại đất lấn chiếm xuất phát từ “Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp” ngày 20/7/1997 giữa nhóm hộ gồm các ông: Nguyễn Hiếu, Trần Văn Thân, Nguyễn Hảo, Phạm Côn và Nguyễn Thành với ông Nguyễn Văn Lâm, giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng, giao trước 8.000.000 đồng. Ông Hiếu là người đại diện nhóm hộ chịu trách nhiệm lo thủ tục giấy tờ cho ông Lâm.

Sau khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hiếu không làm thủ tục sang tên cho ông Lâm như đã cam kết trong “Giấy bán nhượng đất đã trồng cây Lâm nghiệp” ngày 20/7/1997 dẫn đến tranh chấp. Do đó, phải xác định đây là vụ án *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thụ lý, giải quyết vụ án *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính”* là không đúng.

- Về nội dung

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Các hộ ông Nguyễn Hiếu, ông Trần Văn Thân, ông Nguyễn Thành, ông Nguyễn Hảo và ông Phạm Côn (gọi tắt nhóm hộ) đã khai hoang diện tích đất trống, đồi trọc để trồng rừng. Ngày 06/7/1997 nhóm hộ làm đơn xin nhận đất rừng thực tế đã khai hoang trên 10 héc ta có nêu rõ ranh giới được Ủy ban nhân dân xã Hải Thọ ký xác nhận. Ngày 20/7/1997, nhóm hộ trên và ông Nguyễn Văn Lâm thỏa thuận ký kết bằng “Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp” có nội dung: *“Chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn Lâm thuộc xóm 3, thị trấn Hải Lăng, Quảng Trị với số diện tích trên 10 ha đất có cây trồng và chưa trồng. Địa giới: phía Đông giáp bờ kênh thủy lợi; phía Tây giáp rừng trồng Thọ nam; phía Nam giáp đường dây 210; phía Bắc giáp đường mòn. Với số tiền theo thỏa thuận là: 17.000.000, (mười bảy triệu) đồng, ông Lâm đã giao số tiền 8.000.000, (tám triệu) đồng, cho nhóm các hộ; còn lại khi có giấy tờ thiết kế và qua công chứng sang tên cho ông Lâm thì ông Lâm trả đủ, thời gian không quá 02 hai tháng kể từ ngày ứng tiền”*. Sau đó, ông Lâm đã trả tiếp cho ông Nguyễn Hiếu nhận đợt 2 là 7.700.000 đồng. Tổng cộng: 15.700.000 đồng. Theo ông Lâm trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng đất rừng, gia đình ông đã tiếp tục chăm sóc và khai thác cây trồng trên đất

hai đợt, mỗi đợt thu tiền hơn 15 triệu đồng, đến năm 2009 thì không sử dụng đất nữa vì xảy ra tranh chấp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng giữa ông Nguyễn Văn Lâm và nhóm hộ các ông: Nguyễn Hiểu, Nguyễn Hào, Trần Văn Thân, Phạm Phúc chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức; không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất rừng sử dụng và khai thác cây trồng trên đất thời gian dài, ông Lâm không kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương; ngoài ông Lâm sử dụng diện tích đất rừng tranh chấp còn có ông Hiểu, các con ông Hiểu và nhiều người khác cùng quản lý, sử dụng; những người sử dụng đất này đều được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc sử dụng đất của họ là hợp pháp, được Nhà nước công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “*Vụ việc xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng quá trình giải quyết nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, không yêu cầu xem xét giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” từ đó bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật, chưa giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án trên, cần phải xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Lâm và nhóm hộ các ông: Nguyễn Hiểu, Nguyễn Hào, Trần Văn Thân, Phạm Côn tại “Giấy bán nhượng đất đã trồng cây Lâm nghiệp” ngày 20/7/1997; diện tích đất tranh chấp ngoài ông Nguyễn Văn Lâm sử dụng còn có ông Nguyễn Hiểu và những người khác cùng sử dụng và tài sản có trên đất tranh chấp thực tế hiện nay là tài sản gì, của ai? Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cần xác định thiệt hại phát sinh và lỗi của các bên tham gia để có cơ sở buộc bồi thường thiệt hại.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính*”, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ tranh chấp dẫn đến xét xử không đúng quy định của pháp luật, bị cấp phúc thẩm hủy bản án để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để 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 PVT VKSNDTC phụ trách (đề 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. ✓

