

Số: 22 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 02 năm 2020

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM Vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

### 1. Nội dung vụ án

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Minh Khoa, bà Vũ Thị Lân trình bày:*

Năm 2015, Ông, Bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng Thanh, bà Nguyễn Thị Mai Thảo thửa đất có diện tích 12.305 m<sup>2</sup>. Sau khi hoàn tất thủ tục, Ông, Bà tiến hành bàn giao thực địa có sự chứng kiến của ông Võ Thắng, bà Nguyễn Thị Tụ và ông Thanh, bà Thảo. Các bên có lập biên bản thỏa thuận phân định ranh giới, đồng thời trừ ra một phần diện tích đất để làm lối đi chung. Tuy nhiên, đến năm 2016, gia đình ông Thắng rào cả phần diện tích Ông, Bà đã bỏ ra để làm đường đi. Vì vậy, Ông, Bà khởi kiện yêu cầu ông Thắng, bà Tụ trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.320m<sup>2</sup> và tháo dỡ hàng rào.

*Bị đơn ông Võ Thắng, bà Nguyễn Thị Tụ trình bày:*

Thửa đất của Ông, Bà giáp ranh với thửa đất của ông Thanh, bà Thảo. Các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Năm 2015, ông Thanh, bà Thảo chuyển nhượng lại cho ông Khoa, bà Lân. Các bên tiến hành bàn giao thực địa và thống nhất lấy hàng gốc cây mít, cây dẻ kéo dọc theo hai hàng cà phê của hai thửa đất để làm giáp ranh. Đến nay, các gốc cây mít và cây dẻ vẫn còn và để bảo vệ tài sản của gia đình nên Ông, Bà rào lại để canh tác. Ông, Bà chỉ rào phần đất của mình chứ không rào sang phần đất của ông Khoa, bà Lân. Do đó Ông, Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khoa, bà Lân. Đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản thỏa thuận và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án.

### 2. Quá trình giải quyết của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

*“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh Khoa, bà Vũ Thị Lân. Buộc ông Võ Thắng, bà Nguyễn Thị Tụ trả cho Dương Minh Khoa, bà Vũ Thị Lân diện tích đất là 1.320m<sup>2</sup>. Từ cận: Đông giáp đường đi, kích thước 3m; Tây giáp đất ông Khoa, bà Lân, kích thước 2,5 m; Nam giáp đất ông Thắng, bà Tụ, kích thước 480m; Bắc giáp đất ông Khoa, bà Lân, kích thước 480m và phá bỏ tài sản gắn liền với phần diện tích đất nói trên...”*

Trong thời hạn luật định, ông Võ Thắng và bà Nguyễn Thị Tụ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

*“Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Thắng và bà Nguyễn Thị Tụ...”*

*Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.*

*Bác đơn khởi kiện của ông Dương Minh Khoa và bà Vũ Thị Lân về việc buộc ông Võ Thắng, bà Nguyễn Thị Tụ trả lại diện tích đất 1.320m<sup>2</sup>.*

*Các bên có quyền khởi kiện tranh chấp lối đi chung thành một vụ kiện riêng”.*

Ông Dương Minh Khoa và bà Vũ Thị Lân có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 27/5/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử lại sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 46/2019/DS-GĐT ngày 05/9/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử lại sơ thẩm.

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

*Về nguồn gốc, diện tích và ranh giới đất tranh chấp:* Nguồn gốc đất của hộ ông Võ Thắng là nhận chuyển nhượng từ năm 1995 của một người dân tộc Thái không rõ lai lịch và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/12/2000, hộ ông Thắng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 57 tờ bản đồ 54 tại thôn Ea Chấm, xã Đliê Ya (nay là xã Ea Tân), huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 19.520m<sup>2</sup>. Năm 2017, ông Thắng chuyển nhượng

10.244,6 m<sup>2</sup> cho ông Trần Ngọc Lương, bà Nguyễn Thị Vỹ (phần tiếp giáp với đất ông Khoa, hiện nay đất thuộc thửa 108). Diện tích đất còn lại của ông Thắng là 9.275,5 m<sup>2</sup> (thuộc thửa 57).

Nguồn gốc đất của ông Dương Minh Khoa, bà Vũ Thị Lân là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng Thanh, bà Nguyễn Thị Mai Thảo vào ngày 22/11/2015, diện tích 12.305m<sup>2</sup> (ông Thanh, bà Thảo được ông Nguyễn Trọng Phùng tặng cho 12.305m<sup>2</sup> đất vào năm 2005). Ngày 17/3/2016, ông Khoa, bà Lân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 28a, tờ bản đồ 54.

Cũng trong ngày 22/11/2015, ông Thanh, ông Khoa với ông Thắng, ông Tuấn (con của ông Thắng) đã lập "Giấy xác nhận bờ lô" thể hiện: Phần ranh giới giữa 02 thửa đất của ông Khoa với ông Thắng là hàng mít (chỉ còn gốc mít) dọc hai hàng cà phê của 02 bên phóng thẳng lên cây để làm đường ranh giới, hai bên thống nhất không trồng bất cứ cây gì, để làm đường đi chung.

Tại Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn Nông Lâm nghiệp Đắc Lắc đo vẽ thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 755,6m<sup>2</sup>. Thửa đất 28a hiện nay ông Khoa đang sử dụng có diện tích là 10.934,4m<sup>2</sup> (11.690m<sup>2</sup> - 755,6m<sup>2</sup>). Thửa đất 57 hiện nay ông Thắng đang sử dụng có diện tích 12.141,4m<sup>2</sup> (12.897m<sup>2</sup> - 755,6m<sup>2</sup>). Thửa đất 108 hiện nay ông Lương, bà Vỹ đang sử dụng có diện tích 10.300,6m<sup>2</sup>.

Như vậy, so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không tính diện tích đất tranh chấp) diện tích đất của ông Khoa (thửa 28a) thiếu 1.370,6m<sup>2</sup> (12.305m<sup>2</sup> - 10.934,4m<sup>2</sup>), còn diện tích đất của ông Thắng (thửa 57) thừa 2.865,9m<sup>2</sup> (12.141,4m<sup>2</sup> - 9.275,5m<sup>2</sup>). Diện tích đất của ông Lương, bà Vỹ thừa 56m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất của ông Thắng và ông Lương thừa 2.921,9m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của 02 hộ tranh chấp mà chỉ thu thập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận và hồ sơ tách thửa đối với các thửa đất liên quan. Do vậy, đơn vị đo đạc chỉ căn cứ vào ranh giới do chủ sử dụng đất chỉ dẫn để đo đạc mà không xác định được ranh giới được cấp Giấy chứng nhận của các bên. Từ đó không xác định được vì sao ông Thắng thừa đất? Vì sao ông Khoa thiếu đất? Diện tích đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ nào?

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Thắng, bà Tự trả cho ông Khoa, bà Lân diện tích đất 1.320m<sup>2</sup>, trong khi diện tích đất tranh chấp (theo kết quả đo đạc) chỉ có 755,6m<sup>2</sup>, là không có căn cứ.

Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Khoa, bà Lân; các bên có quyền khởi kiện tranh chấp lỗi đi chung thành vụ kiện khác, là không giải quyết triệt để vụ án.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm để xét xử lại sơ thẩm. 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 việc giải quyết các vụ án dân sự. / . *TL*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Trần Công Phàn PVT VKSTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.

**TL.VIÊN TRƯỞNG**  
**VIỆN TRƯỞNG VIỆN 2**



*[Handwritten signature]*  
**Trần Thanh Tuấn**