

Số: 04 /TB – VC3 – DS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 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 tái thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm để giải quyết lại.

I. Nội dung vụ án:

Phần đất tranh chấp có diện tích 39,5 m² thuộc một phần thửa số 233, tờ bản đồ số 34 diện tích 254,4 m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3146/QSDĐ/6065/QĐ-UB ngày 13/9/2010 cấp cho ông Lê Quang Dinh, bà Nguyễn Thị Huệ.

Theo ông Dinh trình bày: Ngày 17/8/2010, vợ chồng ông Dinh mua của ông Huỳnh Thế Sang, bà Lê Thị Mực 254,4 m² đất tọa lạc tại tổ 5, KP. Tân Bình, phường Tân Bình với giá 400.000.000đ, có làm giấy sang nhượng, Trưởng khu phố làm chứng nhưng không xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Đất này ông Sang nhận sang nhượng từ ông Bùi Lũy và bà Lê Thị Viêt. Đến tháng 9/2010 thì ông Dinh đã làm thủ tục sang tên, trong 254,4 m² có 01 phần đất hộ ông Võ Chánh sử dụng 48,86 m² (nguyên là năm 1999, ông Lũy, bà Viêt đã sang nhượng một phần diện tích đất có hình tam giác có 02 cạnh dài 11m, 01 cạnh dài 10m, có diện tích là 48,86 m² cho ông Chánh). Khi ông Dinh mua đất thì ông Chánh đã xây nhà trên phần đất này, giấy tờ mua bán giữa ông Chánh với ông Lũy, bà Viêt do ông Dinh giữ. Đến tháng 10/2010 UBND thị xã thu hồi 50 m² trên phần đất đã nhận chuyển nhượng (phần đất bị thu hồi thuộc quyền sử dụng của ông Chánh) và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đã đền bù cho hộ ông Chánh. Sau khi Nhà nước bồi thường cho ông Chánh xong thì ông Dinh đo diện tích đất còn lại thấy chưa đủ diện tích đất đang có trong Giấy của ông Dinh, ông Dinh phát hiện hộ ông Chánh đã xây dựng nhà lấn qua phần đất của ông Dinh khoảng 39 m² nên ông Dinh yêu cầu hộ ông Chánh, bà Xuân trả lại 39 m² mà hộ ông Chánh đã xây dựng nhà lấn sang.

Ông Võ Chánh, bà Đào Thị Xuân trình bày: Ngày 06/9/1999, ông Chánh, bà Xuân có mua của ông Bùi Lũy 01 diện tích đất có hình tam giác, có 02 cạnh dài 11m và 01 cạnh dài 10m với giá là 01 lượng vàng 24K, tọa lạc tại Tổ 5, KP. Tân Bình, phường Tân Bình, có ông Nguyễn Ngọc Minh làm chứng và xác định ranh giới, đo bằng tay, có làm giấy tờ tay, nhưng đất chưa được cấp



giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2001, ông Chánh xây dựng nhà và các công trình khác trên đất. Cuối năm 2001 ông Lũy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lũy đã chuyển nhượng cho ông thì ông Chánh mới biết là đất của mình nằm trong giấy của hộ ông Lũy, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chưa có điều kiện làm thủ tục tách giấy sang tên ông Chánh. Năm 2004 ông Chánh, bà Xuân cùng với ông Lũy, bà Viêt làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã mua năm 1999, hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, có xác nhận của chính quyền địa phương diện tích 99,9 m². Sau đó, ông Chánh gửi hồ sơ làm thủ tục cấp giấy thì biết phần đất này nằm trong dự án quy hoạch nên chưa thể làm giấy. Đến tháng 5/2010, Nhà nước thu hồi của ông Chánh 49,7 m² thuộc phần đất ông Chánh đã mua của ông Lũy và đã bồi thường cho ông Chánh theo quy định. Hiện diện tích đất còn lại của ông Chánh khoảng 50 m² hộ ông Chánh vẫn đang sử dụng. Ông Chánh, bà Xuân không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Dinh về việc trả lại diện tích đất khoảng 39 m².

UBND thị xã Đồng Xoài cho rằng toàn bộ phần đất của ông Chánh đã bị thu hồi hết (ông Chánh đã được bồi thường 49,7m² là đã hết đất, trường hợp chênh lệch sai số 49,7m² so với ước lượng diện tích 50m² đến 60m² nêu trên là sai số do kết quả đo).

II. Quá trình tiến hành tố tụng:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Dinh. Buộc ông Võ Chánh, bà Đào Thị Xuân có trách nhiệm trả cho ông Lê Quang Dinh và bà Trần Thị Huệ diện tích đất 39,5 m², tại tổ 5, KP. Tân Bình, phường Tân Bình, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có tứ cận kèm theo).

Kiến nghị UBND thị xã Đồng Xoài thu hồi Giấy CNQSDĐ số 3146/QSDĐ/6065/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông Lê Quang Dinh và bà Trần Thị Huệ ngày 13/9/2010 để điều chỉnh lại cho đúng diện tích thực tế hiện nay là 195,8 m².

Buộc ông Lê Quang Dinh và bà Trần Thị Huệ có trách nhiệm bồi thường lại cho ông Võ Chánh, bà Đào Thị Xuân về phần tài sản trên đất là một phần căn nhà cấp 4C, tường gạch, mái tôn, có 01 phòng tắm và 01 hố ga được xây dựng năm 2001, bằng tiền với số tiền là 10.000.000đ.

Ngày 30/9/2014, ông Võ Chánh và bà Đào Thị Xuân kháng cáo

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2015/DS-PT ngày 21/7/2015, TAND tỉnh Bình Phước quyết định: *Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.*

Sau đó ông Chánh khiếu nại giám đốc thẩm. Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 226/TB - DS ngày 14/3/2017 không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm.

III. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Phần đất 39,5m² đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Bùi Lũy, bà Lê Thị Viêt. Ngày 25/9/2001, hộ ông Lũy được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tổng diện tích 425m². Năm 1999, ông Lũy chuyển nhượng cho hộ ông Võ Chánh một thửa đất theo

Giấy viết tay ghi ngày 06/9/1999 thửa đất có hình tam giác 03 cạnh (11m x 11m x 10m), diện tích tương ứng 48,9 m², thời điểm này ông Lũy chưa được cấp giấy. Đầu năm 2001, gia đình ông Chánh xây nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Lũy. Năm 2004, ông Lũy và ông Chánh chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng 99,9 m² theo Hợp đồng số 531/HĐ được UBND phường Tân Bình chứng thực ngày 20/12/2004. Hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Lũy, vợ là bà Viêt, chữ ký bên nhận chuyển nhượng là ông Chánh. Tuy nhiên, ông Chánh không thực hiện được thủ tục cấp giấy do diện tích đất ông Chánh một phần nằm trong quy hoạch xây dựng đường 20 và mương thoát nước đường Lê Quý Đôn đoạn từ QL14 đến đường Phú Riêng Đỗ theo Quyết định số 1061/QĐ-UB ngày 03/7/1997 của UBND tỉnh Bình Phước về phê duyệt quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Quá trình giải quyết vụ án, do ông Lũy không thừa nhận việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng số 531/HĐ ngày 20/12/2004 và xác định chữ ký không phải là của ông, phía ông Chánh, bà Xuân cũng không yêu cầu giám định chữ ký của ông Lũy nên Tòa án hai cấp bác yêu cầu của ông Chánh về việc mua của ông Lũy 99,9 m² đất.

Sau khi bản án có hiệu lực do có khó khăn trong quá trình thi hành án, gia đình ông Võ Chánh chống đối quyết liệt, không đồng tình với Bản án. Ông Chánh do bức xúc kết quả xét xử nên đến nhà ông Lê Quang Dinh gây thương tích cho ông Dinh, vợ, con ông Dinh và ông Chánh dùng dao tự sát. Nhận thấy đây là vụ việc tranh chấp đất đai dẫn đến thương tích và có người tử vong, có tính chất phức tạp, nghiêm trọng, dư luận xã hội quan tâm, người dân bức xúc với nội dung Bản án, nên UBND thị xã Đồng Xoài đã thành lập Đoàn thanh tra xác minh nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Chánh và trình tự, thủ tục cấp giấy cho các hộ liên quan (Đoàn thanh tra 3496). Đoàn thanh tra 3496 tiến hành trưng cầu Viện Khoa học hình sự, Tổng cục Cảnh sát – Bộ Công an giám định chữ ký, chữ viết của ông Lũy và bà Viêt trong Hợp đồng số 531/HĐ ngày 20/12/2004. Tại Kết luận giám định số 3269/C54-P5 ngày 05/02/2018 đã kết luận “*Chữ ký, chữ viết thể hiện trong Hợp đồng 531/HĐ là của ông Bùi Lũy; riêng chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị Viêt trong Hợp đồng 531/HĐ và các mẫu so sánh không phải do một người ký, viết ra*”. Như vậy, việc ông Lũy và ông Chánh ký Hợp đồng 531/HĐ ngày 20/12/2004 là sự thật. Ngày 20/01/2010, ông Lũy lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sang 232,5 m² (chuyển nhượng hết sổ), trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông Lũy đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Chánh tại Hợp đồng số 531/HĐ là vi phạm nguyên tắc trung thực trong giao kết hợp đồng được quy định tại điều 395 Bộ luật dân sự năm 1995. Đây cũng là nguyên nhân phát sinh tranh chấp (khiếu kiện đất đai).

Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông Lũy cho ông Sang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài lập Biên

bản đồ ngày 26/01/2010 để đổi giấy do tăng diện tích từ 232,5 m² lên 254,4 m², biên bản đo đạc có in sơ đồ thửa đất và chữ ký ông Chánh - hộ giáp ranh phía Đông. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự, Tổng cục Cảnh sát – Bộ Công an thì chữ ký và chữ viết tại Biên bản đo đạc này không phải của ông Chánh (Kết luận giám định số 593A/C54-P5 ngày 24/4/2018). Như vậy, chữ ký, chữ viết ông Chánh tại Biên bản nêu trên là giả mạo. Theo Mục 3.9, Quyết định số 08/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về Ban hành quy phạm thành lập bản đồ địa chính quy định trường hợp ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng không phù hợp với ranh giới sử dụng đất theo giấy chứng nhận thì phải lập bản ranh giới mốc giới và lấy chữ ký các hộ liền kề. Do đó, về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận số 2521/QSĐĐ/807/QĐ-UB ngày 04/02/2010 của UBND thị xã Đồng Xoài cho ông Sang là không đảm bảo dẫn đến cấp sai diện tích. Sau đó, ông Sang chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận số 2521/QSĐĐ/807/QĐ-UB ngày 04/02/2010 của UBND thị xã Đồng Xoài cho ông Dinh, căn cứ giấy này ông Dinh đã khởi kiện ông Chánh.

Qua làm việc với Đoàn thanh tra 3469, ông Lũy thừa nhận thửa đất bà Xuân (vợ ông Võ Chánh) đang sử dụng hiện nay thuộc phần diện tích mà ông Lũy đã chuyển nhượng cho ông Chánh năm 1999.

Lời khai của các nhân chứng là người sinh sống lâu năm ở gần đất tranh chấp (ông Phan Văn Đức, ông Lê Công Quyền, ông Huỳnh Văn Minh, ông Nguyễn Ngọc Minh và ông Mai Văn Cho) đều khẳng định ranh giới thửa đất của hộ ông Chánh quản lý, sử dụng ổn định từ khi xây dựng nhà năm 2001 đến nay, hiện hộ bà Xuân đang quản lý, sử dụng là đất của ông Lũy đã chuyển nhượng cho ông Chánh.

Theo Sơ đồ giải thửa bồi thường Dự án xây dựng hệ thống cấp thoát nước đường Lê Quý Đôn và đường quy hoạch số 20 phường Tân Bình và bản đồ vẽ tại Biên bản kiểm kê hiện trạng ngày 24/6/2009, thể hiện nhà đất ông Chánh bao gồm diện tích bị giải tỏa (49,7 m²) và phần còn lại tương ứng với phần đất hiện hộ ông Chánh đang quản lý, sử dụng. Mặt khác, khi đo đạc xác định ranh bồi thường, ông Lũy thừa nhận phần diện tích nhà đất của ông Chánh, bao gồm cả phần bị giải tỏa và phần còn lại hiện hộ ông Chánh đang quản lý, sử dụng.

Thửa đất hiện bà Xuân đang sử dụng (thửa đất đang xem xét thi hành theo Bản án số 49/2015/DS-PT ngày 21/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước) tiếp giáp với thửa đất ông Lê Văn Đức. Năm 2001, ông Dinh là người làm chứng và ký vào giấy tay chuyển nhượng giữa ông Lũy và ông Đức. Như vậy, với tư cách là người làm chứng, ông Dinh đã biết thửa đất bà Xuân đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc là do ông Chánh nhận chuyển nhượng của ông Lũy trước đây.

Do có khó khăn trong việc thi hành án, có hậu quả xảy ra từ việc gây thương tích và tự sát liên quan đến việc thi hành bản án nên UBND thị xã Đồng Xoài thành lập Đoàn thanh tra xác minh nguồn gốc sử dụng

đất của hộ ông Chánh và trình tự, thủ tục cấp giấy cho các hộ liên quan. Kết quả của Đoàn thanh tra cho thấy có tình tiết mới làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án nên đã có Thông báo số 825/TB-UBND đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm.

Ngày 18/7/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo trình tự tái thẩm, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử hủy Bản án sơ thẩm số 31/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân Thị xã Đồng Xoài và Bản án phúc thẩm số 49/2015/DS-PT ngày 21/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại.

Ngày 07/11/2019, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử, chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm số 31/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân Thị xã Đồng Xoài và Bản án phúc thẩm số 49/2015/DS-PT ngày 21/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã xét xử, bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, Thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm chung trong việc đánh giá chứng cứ, xem xét tính căn cứ chứng minh, qua đó áp dụng pháp luật phù hợp với nội dung tranh chấp nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát xét xử các vụ án dân sự./:it

Nơi nhận:

- Đ/c Trần Công Phàn – PVT VKSTC;
- VKSTC: Vụ 9;
- VC3: VT, các PVT;
- VKS cấp cao 1, 2;
- 23 VKS tỉnh, TP thuộc VC3;
- Các Viện nghiệp vụ 1,3,4, VP VC3;
- Lưu VT, THV2.

**KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Lâm Quang Trường

