**Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Ðà Nẵng đã ban hành Thông báo số 12/TB-VC2-V2 rút kinh nghiệmvụ án “Tranh chấp về quyền sử dụng đất" để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm.**

**1. Tóm tắt nội dung vụ án**

Nguyên đơn là bà Hồ Thị Thái trình bày: Theo hồ sơ vụ án, năm 2012, bà Hồ Thị Thái có nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diên tích 100m2 tại thôn Thượng Hòa, xã Hải Trạch, huyện BT, tỉnh QB thông qua việc xử lý nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh QB, là tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn Lực và bà Nguyễn Thị Thắm. Ngày 17/4/2012, bà Thái được Uỷ ban nhân dân huyện BT, tỉnh QB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 420488 thửa đất 816, tờ bản đồ 12 với diện tích 89 m2. Ngày 17/12/2013, Uỷ ban nhân dân huyện BT cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 663085 cho bà Thái với diện tích 95,8 m2.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất 816 có diện tích là 100 m2, nhưng thực tế ông Lực và bà Thắm đã không giao đủ đất cho bà Thái mà giữ lại một phần diện tích đất nằm xen giữa thửa đất số 816 và thửa đất số 453 của hộ ông Nguyễn Lộc và bà Hồ Thị Hiền. Trong khi đang có tranh chấp, ông Lực, bà Thắm vẫn cố tình xây dựng một ngôi nhà 3 tầng trên diện tích đất không giao cho bà Thái và một phần diện tích đất lấn chiếm của ông Lộc và bà Hiền.

Nguyên đơn yêu cầu ông Lực, bà Thắm phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng và trả 11 m2  đất chiếm giữ trái phép.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Lực và bà Nguyễn Thị Thắm trình bày: Ðối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thái: Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có diện tích 100m2, nhưng sau khi mua lại tài sản phát mãi, nhận bàn giao nhà, đất và được Uỷ ban nhân dân huyện BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng thực tế đó. Vì vậy, không chấp nhận trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ðối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Lộc, bà Hồ Thị Hiền: Thửa đất mà ông Lực, bà Thắm đang sử dụng là do bố, mẹ để lại nên ông Lực, bà Thắm có quyền làm nhà ở. Vì vậy, ông bà không tháo dỡ nhà để trả đất theo yêu cầu của ông Lộc, bà Hiền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Lộc và bà Hồ Thị Hiền trình bày: Ông Lộc, bà Hiền được bố mẹ để lại cho một thửa đất liền kề với thửa đất của ông Lực, bà Thắm. Theo diện tích đất được cấp thì ông Lộc, bà Hiền không sử dụng đủ 160m2 được cấp, vì đã bị ông Lực, bà Thắm lấn chiếm khoảng 24m2 để xây dựng nhà ở trái phép. Ông Lộc, bà Hiền yêu câu ông Lực và bà Thắm tháo dỡ các công trình xây dựng và trả lại đất lấn chiếm cho ông bà.

**2. Quá trình giải quyết án**

Ngày 19/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh QT ra Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST, trong đó quyết định: "...Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái, buộc bị đơn ông Lực, bà Thắm phải trả cho bà Thái 5.500.000 đồng tương ứng với giá trị quyền sử dụng 5,5m 2 đất do không giao đủ diện tích 100m 2. Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lộc, bà Hiền; buộc ông Lực, bà Thắm phải trả cho ông Lộc, bà Hiền 3.500.000 đồng tương ứng với 3, 5m 2 đất ở đã lấn chiếm…”.

Ngày 25/4/2019, nguyên đơn bà Thái và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lộc, bà Hiền kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 144/2019/DS-PT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Ðà Nẵng hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh QB xét xử lại.

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

**a) Về thủ tục tố tụng**

- Toà án cấp sơ thẩm vi phạm về thụ lý vụ án: Ngày 30/6/2006, bà Hồ Thị Hiền có đơn khởi kiện vụ án dân sự, yêu cầu Toà án buộc cụ Đặng Thị Lẹc, ông Lực và bà Thắm phải trả lại 15,4m2 đất đã lấn chiếm. Vụ án đã được Toà án nhân dân huyện BT, tỉnh QB xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh QB xét xử phúc thẩm năm 2007, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hiền. Như vậy, yêu cầu độc lập của ông Lộc về việc tranh chấp diện tích đất bị vợ chồng ông Lực, bà Thắm chiếm giữ trái phép đã được Toà án giải quyết. Lẽ ra, Toà án nhân dân tỉnh QB phải căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trả lại đơn khởi kiện cho đương sự; trường hợp đã thụ lý vụ án thì ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Toà án nhân dân tỉnh QB thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lộc, bà Hiền là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Toà án cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm xác định Phòng giao dịch LH là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không chính xác, vì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chưa có văn bản uỷ quyền cho Phòng giao dịch LH tham gia tố tụng tại Toà án. Toà án cấp sơ thẩm cũng xác định bà Hồ Thị Hiền là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là không đúng, vì tại Đơn yêu cầu độc lập chỉ có chữ ký của ông Nguyễn Lộc.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm xác định Uỷ ban nhân dân xã HT và một số người sử dụng đất tại các thửa lân cận là những người tham gia tố tụng khác, cũng không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**b) Về nội dung**

Trong vụ án này, các đương sự khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vị trí đất bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên không thể xác định chính xác diện tích đất tranh chấp, từ đó dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng.

Các đương sự cho rằng, nguồn gốc đất của bị đơn nằm trong diện tích 275m2 của bà Đặng Thị Lẹc. Hiện nay gia đình bà Lẹc sử dụng 175m2. Như vậy, sau khi thế chấp quyền sử dụng diện tích 100m2 thì ông Lực, bà Thắm không còn diện tích đất. Điều này phù hợp với Bản đồ địa chính lập ngày 25/9/2007, theo đó thửa đất hộ bà Thái với hộ ông Lộc liền kề nhau, không có thửa đất hay khoảng đất trống xen giữa. Tuy nhiên, hiện nay bị đơn sử dụng thửa đất số 124, diện tích 37m2 xen kẽ giữa thửa đất của bà Thái với ông Lộc, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng minh nguồn gốc thửa đất này. Bà Thái cho rằng, bà không ký vào Giấy biên nhận diện tích ngày 11/3/2013 (diện tích giao nhận 95,3m2); năm 2017, bà có khiếu nại về việc bàn giao đất bị thiếu và việc ông Lực xây nhà trái pháp luật đến Uỷ ban nhân dân xã HT, Uỷ ban nhân dân huyện BT, nhưng không được giải quyết. Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 124 của bị đơn, nguyên nhân sự biến động về hình thể dẫn đến chênh lệch về diện tích; chưa tiến hành thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn trước khi thế chấp để làm rõ tứ cận, diện tích thửa đất trên thực tế là thiếu sót.

Ngoài ra, Toà án sơ thẩm xác định giá bồi thường 1.000.000 đồng/m2 đối với diện tích đất lấn chiếm là không phù hợp với giá thị trường tại thởi điểm xét xử sơ thẩm, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-8436>