VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 62 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 6 năm 2021

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* bị cấp giám đốc thẩm hủy án

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận 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.

1.Nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Đinh Văn Xuyến, bà Nguyễn Thị Mai được Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 486, tờ bản đồ số 03 (bản đồ năm 1997) tại khối 5, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định vào ngày 24/7/1997. Ngày 16/8/2007, Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 144, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.196,9m^2 tại thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Ngày 19/01/2016, Ông, Bà tiến hành xây tường rào tại thửa đất nêu trên thì bị chị Nguyễn Thị Mai cản trở không cho xây dựng nên ông Xuyến, bà Mai yêu cầu Tòa án buộc chị Nguyễn Thị Mai phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của Ông, Bà.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Mai trình bày, theo bản Trích lục Đại nam Trung kỳ thì thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.196,9m^2 tại thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Đối và cụ Trần Thị Nghiêm (ông bà nội chị Mai) để lại. Chị ở với bà nội từ nhỏ cho đến nay, liên tục sử dụng và thu hoạch hoa màu trên đất, ngoài ra còn có 03 ngôi mộ ông bà và 01 bờ tre. Chị Mai yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã cấp cho ông Xuyến, bà Mai để trả lại đất cho Chị.

2.Quá trình giải quyết vụ án

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định và Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2019/DS-

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

PT ngày 28/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định: *"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai, ông Đinh Văn Xuyến. Buộc chị Nguyễn Thị Mai (sinh năm 1970) phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Mai tại thửa đất số 144 tờ bản đồ số 24 (VN- 2000) tại khối 5, thị trấn Tam Quan, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định."*

Sau khi xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Mai có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 12/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 53/QĐKNGĐT-VKS-DS theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định và Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2019/DS-PT ngày 28/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 21/2021/DS-GĐT ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ nhận thấy, nguyên đơn là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn trình bày bị đơn là người sử dụng thửa đất tranh chấp. Như vậy, để bảo vệ quyền sở hữu thì vấn đề cần làm rõ quyền sử dụng đất là của ai, từ đó làm cơ sở giải quyết các nội dung vụ án.

Việc làm rõ quyền sử dụng đất thuộc về ai không chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại được cấp cho đối tượng nào mà còn phải mà còn phải xem xét trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đúng hay không, tình trạng sử dụng đất như thế nào…Bị đơn trình bày từ trước đến nay, chị Mai liên tục sử dụng đất, thu hoạch hoa lợi, trên đất có 12 cây dừa, 01 bờ tre lâu năm và 03 ngôi mộ ông bà. Nguyên đơn ông Xuyến, bà Mai trình bày có trồng mỳ trên đất nhưng không hiệu quả, hàng năm đều thuê người dọn dẹp để giữ lại đất. Biên bản định giá tài sản ngày 20/9/2018 thể hiện trên đất có các tài sản và 03 ngôi mộ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đều không tiến hành xem xét, xác minh làm rõ tình trạng sử dụng đất của các bên tại thửa đất tranh chấp. Từ đó mới có cơ sở xác định được từ khi hộ ông Xuyến, bà Mai được cân đối, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/NĐ-CP cho đến các lần cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Xuyến có thực tế đang sử dụng đất hay không. Đó là căn cứ xem xét việc ông Xuyến, bà Mai thuộc đối tượng được cấp

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay thuộc trường hợp thu hồi đất. Để giải quyết vụ án một cách thỏa đáng cần phải làm rõ nội dung này.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị Mai có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Xuyến, bà Mai và đề nghị Tòa án buộc ông Xuyến, bà Mai trả lại đất cho Chị.

Theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc xem xét hủy hay không hủy quyết định cá biệt có liên quan không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa có quyền xem xét đối với quyết định cá biệt có liên quan. Đối với vụ án này, cần xem xét nội dung mà bị đơn yêu cầu là buộc ông Xuyến, bà Mai trả lại đất. Việc xác định rõ về yêu cầu phản tố của bị đơn nhằm giải quyết vụ án được toàn diện, đầy đủ, chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào việc nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định thửa đất tranh chấp là của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Trên đây là vụ án *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* bị cấp giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc 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 vụ án dân sự./.

Nơi nhận:
- Đ/c Nguyễn Quang Dũng – PVT VKSTC (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VPVKSTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2:
- VT Viện nghiệp vụ;
- Lưu HSKS,V2,VP VC2.

KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Phan Vũ Hoàng

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn