

Số: 67 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 8 năm 2022

THÔNG BÁO

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn, ông Nguyễn Huy Thái và bà Võ Thị Sự với bị đơn, ông Hoàng Xuân Mỹ và bà Lê Thị Hạnh đã được xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN

Năm 1995, gia đình ông Nguyễn Huy Thái và gia đình ông Hoàng Xuân Mỹ cùng được Liên hiệp lâm công nghiệp Kon Hà Nừng (nay là Công ty Cổ phần Kon Hà Nừng) bán thanh lý một dãy nhà tại tổ dân phố 8, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Dãy nhà có 03 phòng gồm (phòng chứa máy làm đá lạnh, phòng ăn và phòng bếp). Ông Hoàng Xuân Mỹ được mua thanh lý phòng chứa máy làm đá lạnh và 1/2 nhà ăn. Ông Nguyễn Huy Thái được thanh lý 1/2 nhà ăn và phòng bếp. Phía sau dãy nhà có một khu vườn (hiện các bên đang tranh chấp), diện tích đo đạc thực tế là 231,8m².

Năm 1997, Liên hiệp Kon Hà Nừng có Báo cáo số 45/BC-TCHC ngày 01/4/1997 về việc bàn giao toàn bộ diện tích đất và danh sách tên cán bộ, công nhân viên đã mua nhà thanh lý cho UBND huyện Kbang quản lý. Theo đó, gia đình ông Thái và gia đình ông Mỹ cùng đứng tên chung trong lô đất số 11.

Năm 2003, ông Nguyễn Huy Thái được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất được mua thanh lý, diện tích 171m², thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 39. Năm 2004, ông Hoàng Xuân Mỹ và bà Lê Thị Hạnh được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất thanh lý, diện tích 143,7m², thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39. Riêng diện tích đất là khu vườn chung chưa được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2012, ông Thái chuyển nhượng diện tích đất 171m², thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 39 cho gia đình ông Nguyễn Chí Dũng, bà Lương Thị Hậu.

Ngày 13/8/2014, UBND huyện Kbang có Quyết định số 1174/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trường tiểu học Lý Tự Trọng và khu dân cư tổ dân phố 7, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Diện tích đất tranh chấp thuộc khu quy hoạch nêu trên.

Ngày 03/9/2015, ông Mỹ và bà Hạnh được UBND huyện Kbang cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất tranh chấp, diện tích 186m², thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ: Khu quy hoạch dân cư TDP 7.

Ông Nguyễn Huy Thái và bà Võ Thị Sự khởi kiện yêu cầu gia đình ông Hoàng Xuân Mỹ và bà Lê Thị Hạnh trả lại phần đất diện tích 186m² và đề nghị hủy GCNQSDĐ số CA 859932 ngày 03/9/2015 cấp cho ông Mỹ và bà Hạnh vì cho rằng diện tích đất này do Công ty Cổ phần Kon Hà Nừng đã giao cho Ông.

Bị đơn ông Hoàng Xuân Mỹ và bà Lê Thị Hạnh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thái, vì lô đất này được Liên hiệp Kon Hà Nừng cấp chung cho gia đình Ông và gia đình ông Thái nên gia đình Ông được hưởng quyền lợi giống như ông Thái.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, quyết định:

“Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Huy Thái bà Võ Thị Sự;

- Buộc ông Hoàng Xuân Mỹ, bà Lê Thị Hạnh trả 186m² (thực tế 231,8m²), đất tại thửa đất số 22, tổ dân phố 7, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai cho ông Nguyễn Huy Thái bà Võ Thị Sự, có tứ cận như sau (Phía Đông giáp đường bê tông, chiều dài 8,3m; Phía Tây giáp đất ông Dũng, bà Hậu, chiều dài 7,5m; Phía Nam giáp đất ông Dũng, bà Hậu, chiều dài 29,66m; Phía Bắc giáp đất ông Thao dài 29,15m.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 859932, thửa đất số 22 do Ủy ban nhân dân huyện Kbang cấp ngày 03/9/2015 cho ông Hoàng Xuân Mỹ, bà Lê Thị Hạnh.

- Ông Hoàng Xuân Mỹ bà Lê Thị Hạnh có quyền liên hệ với các cơ quan có liên quan để được nhận lại khoản tiền đã nộp khi cấp đất nêu trên”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 25/6/2021, bị đơn ông Hoàng Xuân Mỹ và bà Lê Thị Hạnh kháng cáo, đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai và chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Xuân Mỹ, bà Lê Thị Hạnh; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy Thái và bà Võ Thị Sự.

Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2021/DS-PT ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định:

“Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Xuân Mỹ, bà Lê Thị Hạnh và sửa bản án sơ thẩm; xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Huy Thái và bà Võ Thị Sự về việc yêu cầu bị đơn ông Hoàng Xuân Mỹ và bà Lê Thị Hạnh trả lại diện tích đất 186m², thửa số 22 và hủy GCNQSDĐ số CA 859932 ngày 03/9/2015 của UBND huyện Kbang, đứng tên Hoàng Xuân Mỹ, Lê Thị Hạnh”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí theo quy định.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Năm 1995, gia đình nguyên đơn ông Nguyễn Huy Thái và gia đình bị đơn ông Hoàng Xuân Mỹ được Công ty lâm sản Kon Hà Nừng bán thanh lý cùng một dãy nhà có 03 phòng của Công ty lâm sản Kon Hà Nừng. Ông Hoàng Xuân Mỹ được mua thanh lý phòng chứa máy làm đá lạnh và 1/2 nhà ăn. Ông Nguyễn Huy Thái được thanh lý 1/2 nhà ăn và khu nhà bếp tại lô đất số 11. Phía sau dãy nhà thanh lý là khu vườn, có nhà vệ sinh và giếng nước được các đương sự sử dụng chung, hiện nay các bên đang tranh chấp.

Năm 1997, Liên hiệp công nghiệp Kon Hà Nừng (nay là Công ty lâm sản Kon Hà Nừng) đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và danh sách người mua nhà thanh lý cho UBND huyện Kbang quản lý.

Sau đó, phần đất được Công ty lâm sản Kon Hà Nừng bán thanh lý, ông Thái và ông Mỹ đã được cấp GCNQSDĐ (ông Thái và bà Sự được cấp GCNQSDĐ ngày 04/9/2003 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 39, diện tích 171m²; còn ông Mỹ và bà Hạnh được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 30, tờ

bản đồ số 39, diện tích 143,7m²). Riêng phần diện tích đất đang tranh chấp nằm trong khu quy hoạch nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Nguyên đơn ông Nguyễn Huy Thái và bà Võ Thị Sự cho rằng diện tích đất 186m² tại thửa số 22 là do Công ty lâm sản Kon Hà Nừng giao cho gia đình Ông sử dụng từ năm 1993 và cung cấp Tờ trình xin đất làm vườn ngày 20/3/1993; Biên bản kiểm kê bồi thường làm đường cho Trường tiểu học Lý Tự Trọng ngày 03/01/2015, nhưng tờ trình này bị sửa chữa năm và nội dung của tờ trình xin đất làm vườn, thể hiện ông Thái xin khai thác đất (mượn) để tăng gia sản xuất, cải thiện đời sống; không phải là xin giao đất.

Theo Báo cáo số 45/BC-TCHC ngày 01/4/1997 của Công ty lâm sản Kon Hà Nừng là chỉ thanh lý nhà ở cho gia đình ông Thái để giải quyết khó khăn, không giao đất để sản xuất. Còn Biên bản kiểm kê bồi thường ngày 03/01/2015, ông Thái không được bồi thường về đất, chỉ bồi thường cây trên đất, nhưng ông Thái cũng không thắc mắc, khiếu nại là đã thừa nhận đất của Nhà nước.

Mặt khác, ngày 31/5/2012 ông Thái và bà Hạnh đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 171m² cho gia đình ông Nguyễn Chí Dũng và bà Lương Thị Hậu. Năm 2014, gia đình ông Thái và gia đình ông Dũng xảy ra tranh chấp đối với diện tích đất chuyển nhượng. Tại Biên bản hòa giải ngày 1/7/2014, ông Thái đã đồng ý giao cho gia đình ông Dũng phần đất liền kề phía sau, không nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông Thái.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Thái thừa nhận không sử dụng diện tích đất tranh chấp từ sau khi kiểm kê, bồi thường tài sản. Do đó, gia đình ông Thái không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Còn gia đình bị đơn ông Mỹ và bà Hạnh cùng với gia đình ông Nguyễn Quang Khải đã trồng trọt, chăn nuôi trên khu vườn (diện tích đất tranh chấp), sử dụng chung công trình vệ sinh và giếng nước. Năm 1996, gia đình ông Khải chuyển đi nơi khác thì gia đình ông Thái về sử dụng chung. Ông Khải cũng có lời khai: *“Từ năm 1994 - 1995, gia đình ông Khải và gia đình ông Mỹ sử dụng diện tích đất tranh chấp để chăn nuôi...”*. Tại Biên bản làm việc ngày 21/5/2015 của UBND thị trấn Kbang, phòng Tài nguyên môi trường, phòng kinh tế hạ tầng và tổ dân phố 7 cũng xác định: *“Gia đình bà Hạnh đang sử dụng đất tại đường Bùi Thị Xuân, tổ dân phố 7...có sử dụng công trình vệ sinh, giếng nước và ngõ hẻm đều sử dụng chung ở phía sau từ năm 1995 cho đến nay”* là phù hợp hiện trạng sử dụng đất là tường rào được xây dựng trên phần đất tranh chấp là của gia đình ông Mỹ,

bà Hạnh. Còn gia đình ông Thái không có tài sản, vật kiến trúc trên diện tích đất tranh chấp.

Tại Thông báo số 78/TB-UBND ngày 12/6/2015 của UBND huyện Kbang thể hiện, chủ trương giao đất là ưu tiên giao đất cho các gia đình có đất ở liền kề với khu đất quy hoạch và tại Công văn số 222/CV-TNMT ngày 17/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Kbang có nội dung: “*Ủy ban nhân dân huyện Kbang không thực hiện việc giải tỏa đền bù vì khu vực đất này thuộc đất Nhà nước quản lý... Ủy ban nhân dân huyện ưu tiên giao đất ở có thu tiền sử dụng đất (phần phía sau liền kề của từng hộ), đảm bảo mỗi hộ tại khu vực này đều được giao 01 lô đất ở quy hoạch và phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo quy định; không căn cứ vào nguồn gốc đất họ đang sử dụng trước đó. Hộ ông Nguyễn Huy Thái, bà Võ Thị Sự cũng được cấp 01 lô đất ở phía sau (lô quy hoạch), với diện tích 224m² thuộc lô số 19....”.*

Như vậy năm 2015, UBND huyện Kbang có chủ trương giao đất thu tiền sử dụng đất. Phần diện tích đất vườn trước đây được tách thành thửa 22 và thửa 23. Gia đình ông Dũng, bà Hậu (người nhận chuyển nhượng đất của ông Thái) nộp tiền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 23; còn gia đình ông Mỹ, bà Hạnh nộp tiền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ ngày 03/9/2015 đối với thửa đất số 22 (thửa đất tranh chấp). Ông Thái cũng được cấp lô số 19, diện tích 224m², tại khu quy hoạch dân cư tổ dân phố 7, có thu tiền sử dụng đất.

Ông Thái đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Dũng nên không phải là chủ sử dụng thửa đất liền kề với thửa đất 22 nữa. Ông Mỹ, bà Hạnh đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất 22 là đúng chủ trương của UBND huyện Kbang là mỗi gia đình tại khu vực này đều được Nhà nước giao 01 lô đất có thu tiền sử dụng đất. Ông Mỹ đã nộp tiền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ ngày 03/9/2015 đối với diện tích đất tranh chấp là đúng quy định.

Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã xử; chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Huy Thái bà Võ Thị Sự; buộc ông Hoàng Xuân Mỹ, bà Lê Thị Hạnh phải trả diện tích đất 231,8m² tại thửa đất số 22, tổ dân phố 7, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai cho ông Thái và bà Sự và tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Hoàng Xuân Mỹ, bà Lê Thị Hạnh ngày 03/9/2015 là đánh giá chứng cứ để giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Vụ án này, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đã làm tốt công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự, ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm đúng, được tòa án chấp nhận.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến các Viện kiểm sát tỉnh, thành trong khu vực tham khảo, rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự. *✓*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- VKSND các tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c Hoàng - PVTVC2;
- Đ/c Thanh - PVT phụ trách V2;
- Lưu: HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng