



VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 49./TB-VC3-V2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 7 năm 2021

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM Đối với vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm đối với Bản án số 102/2018/DS-PT, ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Thu Nguyệt với bị đơn bà Nguyễn Thu Thanh đã có hiệu lực pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy cần thông báo để rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án:

Bà Trần Thị Thu Nguyệt là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 372, 373 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Thới Thạnh, xã Thới Thuận, huyện Thốt Nốt (nay là khu vực Thới Thạnh 1, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt), thành phố Cần Thơ (Thửa 372, 373). Nguồn gốc đất do cụ Nguyễn Thị Tiểu (mẹ bà Nguyệt) cho. Khi cụ Tiểu còn sống có cho bà Nguyễn Thu Thanh và ông Nguyễn Công Dũng ở nhờ trên Thửa 372 và bà Phạm Thị Lạc ở nhờ trên Thửa 373. Hiện nay, ông Dũng, bà Thanh và bà Lạc cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng một phần thửa đất do bà Nguyệt đứng tên và đang lấn chiếm thêm. Bà Nguyệt yêu cầu bà Thanh, ông Dũng, bà Lạc và những người liên quan có trách nhiệm di dời nhà và trả lại đất cho bà sử dụng, đồng thời bà hỗ trợ chi phí di dời cho mỗi hộ từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng.

Bà Phạm Thu Thanh, ông Nguyễn Công Dũng, bà Phạm Thị Lạc thống nhất với lời trình bày của bà Nguyệt, đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyệt với lý do gia đình các ông, bà được mẹ của bà Nguyệt là cụ Tiểu cho ở nhờ trên phần đất hiện nay. Các ông, bà đồng ý trả lại đất nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, ngoài diện tích đất gia đình các ông, bà đang sử dụng thì không có diện tích đất nào khác. Hơn nữa, các ông, bà đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1979 cho đến nay nên đề nghị bà Nguyệt tạo điều kiện cho gia đình các ông, bà có nơi ở ổn định.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án số 67/2017/DS-ST, ngày 17/10/2017, TAND quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (Bản án sơ thẩm), đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.



Giao phần diện tích 69m² đất tranh chấp cho bị đơn ông Dũng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huệ, ông Trung, ông Thành, ông Phong, bà Loan sử dụng và trả lại giá trị đất theo giá thị trường cho nguyên đơn là 58.650.000 đồng.

Giao phần diện tích 97,6m² đất tranh chấp cho bị đơn bà Thanh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hải, bà Huyền, bà Hằng, ông Nam, bà Dung sử dụng và trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cho nguyên đơn là 82.960.000 đồng.

Giao phần diện tích 67m² đất tranh chấp cho bị đơn bà Lạc, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn, bà Đinh sử dụng và trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cho nguyên đơn là 43.550.000 đồng.

Vị trí, kích thước phần diện tích 69m², 97,6m² và 67m² được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 13-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt đo vẽ ngày 24/02/2017,

Các đương sự tự liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp giấy theo quy định của pháp luật, chi phí phát sinh do đương sự tự chịu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về các vấn đề liên quan khác.

Ngày 01/11/2017, bà Trần Thị Thu Nguyệt kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án số 102/2018/DS-PT, ngày 01/8/2018 của TAND thành phố Cần Thơ (Bản án phúc thẩm), đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Công Dũng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Thị Huệ, Nguyễn Công Quốc Trung, Nguyễn Quốc Thành, Nguyễn Quốc Phong và Nguyễn Thị Cẩm Loan di dời và trả lại phần đất có diện tích 69m² cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn Nguyễn Thu Thanh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Võ Thanh Hải, Lê Thị Ngọc Huyền, Nguyễn Thúy Hằng, Nguyễn Hoàng Nam và Nguyễn Thùy Dung di dời và trả lại phần diện tích 97,6m² đất cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn Phạm Thị Lạc và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Châu Đình Nguyễn và Châu Kim Đình di dời và trả lại phần diện tích 67m² đất cho nguyên đơn.

Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền cư trú với thời hạn là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí, kích thước, đặc điểm phần diện tích nêu trên và các tài sản trên đất tương ứng được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 13-2017 ngày 24/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt và Biên

bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về các vấn đề liên quan khác.

Ngày 22/01/2018, các ông, bà: Nguyễn Công Dũng, Nguyễn Thị Huệ, Nguyễn Công Quốc Trung, Nguyễn Quốc Thành, Nguyễn Quốc Phong, Nguyễn Thị Cẩm Loan, Nguyễn Thu Thanh, Võ Thanh Hải, Lê Thị Ngọc Huyền, Nguyễn Thúy Hằng, Nguyễn Hoàng Nam và Nguyễn Thùy Dung có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 81/2021/DS-GĐT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 320/QĐKNGĐT-VKS-DS, ngày 30/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Phần diện tích đất tranh chấp gồm 97,6m² thuộc thửa 372c, 67m² thuộc thửa 373A và 69m² thuộc thửa 372B cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực Thới An 3, phường Thuận An, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã được UBND huyện Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu Nguyệt. Các bên đương sự cùng thống nhất xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị Tiểu, lúc còn sống cụ Tiểu cho ông Nguyễn Công Dũng, bà Nguyễn Thu Thanh và bà Phạm Thị Lạc ở nhờ. Sau đó, bà Tiểu đã tặng cho quyền sử dụng đất lại cho con là bà Trần Thị Thu Nguyệt. Quá trình quản lý, sử dụng đất, Gia đình ông Nguyễn Công Dũng đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 1979, đã xây nhà ở ổn định cho đến nay, việc xây nhà được bà Tiểu đồng ý. Hiện nay, gia đình ông Dũng đều đi làm thuê, hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, ngoài phần đất cất nhà nêu trên không còn diện tích đất nào khác để đi dời nhà ở. Gia đình của bà Phạm Thị Lạc đã sử dụng đất ổn định từ năm 1992 cho đến nay, hoàn cảnh gia đình khó khăn, thuộc diện hộ nghèo, việc di dời nhà ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của gia đình bà Lạc. Còn gia đình bà Nguyễn Thu Thanh đã sử dụng đất ổn định từ năm 1984, đã cất nhà ở kiên cố, việc buộc bà Thanh tháo dỡ nhà sẽ ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của gia đình bà Thanh.

Bản án sơ thẩm đã xem xét đến hoàn cảnh gia đình và nhu cầu sử dụng đất của ông Dũng, bà Thanh, bà Lạc và quyết định giao diện tích đất tranh chấp cho các ông, bà sử dụng. Đồng thời, buộc ông Dũng, bà Thanh, bà Lạc phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyệt là phù hợp, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Bản án phúc thẩm buộc ông Dũng, bà Thanh, bà Lạc phải trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Nguyệt là không phù hợp với thực tế sử dụng đất, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Dũng, bà Thanh và bà Lạc.

Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực để nghiên cứu, rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Nơi nhận:

- 23 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VKSNDTC: Vụ 9, Vụ 14 và VP;
- VC1, VC2;
- VC3: VT, các PVT;
- Viện 1, 2, 3, 4 và VP - VC3;
- Lưu: VT, HSKS. *thư*

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Nguyễn Thế Thành