



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

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

Số: 24/TB-VC3-DS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 5 năm 2021

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

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Chí Thiện với bị đơn là ông Ngô Hồng Thái, bà Lê Thị Tròn, bị Tòa án nhân dân (TAND) cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy cần thông báo với các VKSND trong khu vực để rút kinh nghiệm chung như sau:

### 1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguồn gốc thửa đất 282, tờ bản đồ số 36 tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Xặng. Ngày 14/02/2001, con trai bà Xặng là ông Nguyễn Văn Tinh đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho Công ty Cổ phần Ngọc Phong (Công ty Ngọc Phong) với diện tích là 4.588m<sup>2</sup>. Được sự đồng ý của UBND tỉnh Long An, ngày 22/10/2015 Công ty Ngọc Phong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 282 này cho ông Nguyễn Chí Thiện với diện tích 4.396m<sup>2</sup> (diện tích thửa đất này bị giảm theo Công ty Ngọc Phong trình bày là do hiến đất để mở rộng Tỉnh lộ 824). Ngày 17/8/2016, ông Thiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 282, tờ bản đồ số 36 diện tích 4.396m<sup>2</sup> theo Trích đo bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/5/2016.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Thiện cho rằng ông Ngô Hồng Thái, bà Lê Thị Tròn (là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 283 giáp với thửa đất 282) lấn chiếm phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 649m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 282, tờ bản đồ số 36 nên đã khởi kiện yêu cầu ông Thái, bà Tròn phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông Thiện. Ông Thái, bà Tròn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thiện vì cho rằng, ông bà là người quản lý, sử dụng thửa đất 283, tờ bản đồ số 36 từ trước cho đến nay và không lấn chiếm đất của ông Thiện. Hiện đất của ông Thái, bà Tròn cũng bị thiếu 1.592m<sup>2</sup> (diện tích theo bản đồ lập năm 1997 là 5.927m<sup>2</sup>, nhưng theo đo đạc thực tế hiện nay là 4.335m<sup>2</sup>).

### 2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án số 76/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Bản án sơ thẩm), đã quyết định: *Chấp nhận toàn bộ*

yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí Thiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Ngô Hồng Thái và bà Lê Thị Tròn.

Xác định ông Thái và bà Tròn có hành vi lấn chiếm đất của ông Thiện tại một phần thửa 282, tờ bản đồ số 36, xã Mỹ Hạnh Bắc nên buộc ông Thái, bà Tròn phải tháo dỡ, di dời công trình trên đất để giao trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 649m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 282, tờ bản đồ số 36, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thiện đứng tên. Vị trí đất theo mảnh trích đo địa chính số 04-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 20/4/2018.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định giá, chi phí đo vẽ, phần án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn ông Ngô Hồng Thái kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án số 258/2019/DS-PT ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (Bản án phúc thẩm), đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Hồng Thái. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định giá, chi phí đo vẽ, phần án phí và thi hành án.

Ngày 11/11/2019 và ngày 23/3/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và bị đơn ông Ngô Hồng Thái đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 28/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 165/QĐKNGĐT-VC3-V2 đối với Bản án phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 232/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 165/QĐKNGĐT-VC3-V2 ngày 28/7/2020 của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

- Về thủ tục tố tụng:

Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất trên thực tế giữa Công ty Ngọc Phong với ông Nguyễn Chí Thiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa Công ty Ngọc Phong tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về thu thập chứng cứ và chứng minh: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ, cụ thể là:

+ Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 649m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 4.396m<sup>2</sup> đất, thửa đất 282, tờ bản đồ số 36 tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa,

tỉnh Long An đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí Thiện. Trên phần đất tranh chấp có một số công trình kiên cố của ông Ngô Hồng Thái, bà Lê Thị Tròn và cho người khác thuê. Nguồn gốc thửa đất do ông Thiện nhận chuyển nhượng của Công ty Ngọc Phong với diện tích 4.396m<sup>2</sup> vào ngày 20/10/2015. Ngày 11/5/2016, các bên tổ chức cắm mốc ranh giới thực tế thửa đất 282 nhưng không có sự chứng kiến và ký giáp ranh của ông Thái, bà Tròn (là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 283 giáp với thửa đất 282). Sau đó, ông Thiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.396m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất 282 nêu trên. Ông Thiện cho rằng ông Thái, bà Tròn đã lấn chiếm đất của mình nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông Thái, bà Tròn lấn chiếm đất như thế nào.

+ Theo trình bày của ông Thái, bà Tròn thì trên phần đất tranh chấp, ông Thái, bà Tròn đã xây dựng một số công trình kiên cố và cho người khác thuê từ năm 2013 (trước khi ông Thiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty Ngọc Phong vào năm 2015). Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ công trình được xây dựng trước hay sau khi Công ty Ngọc Phong chuyển nhượng đất cho ông Thiện và cắm ranh bàn giao đất vào ngày 11/5/2016 là chưa có cơ sở để xác định phần đất của Công ty Ngọc Phong bị lấn chiếm hay của ông Thiện bị lấn chiếm sau khi nhận chuyển nhượng. Nếu đất đang tranh chấp là đất của Công ty Ngọc Phong bị lấn chiếm, thì việc Công ty Ngọc Phong chuyển nhượng đất có tranh chấp và ông Thiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

+ Về diện tích đất: Ông Thái, bà Tròn cho rằng, ông bà là người quản lý, sử dụng thửa đất 283, tờ bản đồ số 36 từ trước cho đến nay và không lấn chiếm đất của ông Thiện. Hiện đất của ông Thái, bà Tròn tại thửa đất 283 cũng bị thiếu 1.592m<sup>2</sup> (diện tích theo bản đồ lập năm 1997 là 5.927m<sup>2</sup>, nhưng theo đo đạc thực tế hiện nay là 4.335m<sup>2</sup>). Theo bản đồ lập năm 1997 thửa đất 282 có diện tích 4.588m<sup>2</sup> và thửa đất 283 có diện tích 5.927m<sup>2</sup>, theo bản trích đo năm 2016 thửa đất 282 có diện tích 4.396m<sup>2</sup>, nhưng theo mảnh trích đo năm 2018 thửa đất 282 có diện tích 3.747m<sup>2</sup> và thửa đất 283 có diện tích 4.335m<sup>2</sup>. Như vậy, cả hai thửa đất 282 và thửa đất 283 đều thiếu diện tích so với bản đồ địa chính lập trước đây, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh để làm rõ diện tích thửa đất 282, tờ bản đồ số 36 mà Công ty Ngọc Phong đã hiến đất là bao nhiêu để mở rộng Tinh lộ 824 là thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ.

+ Ngoài ra, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nhận định thửa đất 283 thuộc quyền quản lý của Công ty Ngọc Phong chứ không phải của ông Thái, bà Tròn vì ông Thái, bà Tròn đã chuyển nhượng cho Công ty Ngọc Phong theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/MHB ngày 26/02/2001. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/MHB ngày 26/02/2001 với nội dung ông Thái, bà Tròn chuyển nhượng cho Công ty Ngọc Phong thửa đất 532, thửa đất 532A với số tiền 636.416.000 đồng nhưng không thể hiện diện tích là bao nhiêu. Theo Quyết định số 1044/QĐ-IT

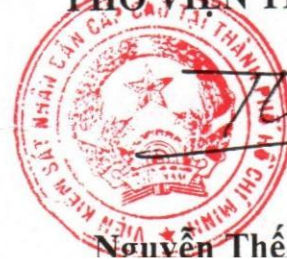
19/6/2002 của UBND huyện Đức Hòa về việc thu hồi đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Thái thể hiện việc UBND huyện Đức Hòa đã căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2001 giữa ông Thái và Công ty Ngọc Phong để thu hồi quyền sử dụng diện tích 9.522m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 284, tờ bản đồ số 36 của ông Thái và cho Công ty Ngọc Phong thuê đất đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đức Hòa II, mà không có căn cứ nào thể hiện ông Thái, bà Tròn đã chuyển nhượng thửa đất 283 cho Công ty Ngọc Phong. Do đó, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm cho rằng Công ty Ngọc Phong xác định thửa đất 532, thửa đất 532A là thửa đất 283, thửa đất 284 và hai thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Ngọc Phong là chưa có cơ sở vững chắc và không phù hợp với thực tế biến động đất, cũng như quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Tròn.

Vậy, VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để VKSND các địa phương trong khu vực biết để rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 9- VKSNDTC (để b/c);
- Văn phòng - VKSNDTC (để biết);
- VC1, VC2 (để biết);
- VKSND 23 tỉnh, thành trong khu vực;
- Lãnh đạo VC3;
- Hộp thư VC3;
- Lưu V2, VT./

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Nguyễn Thế Thành**