



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: 51./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 114/2019/DS-PT, ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Be với bị đơn là bà Võ Thị Xê 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:

Ngày 08/02/2007, ông Nguyễn Văn Be được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Bình Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) diện tích 5.712,6m², thuộc thửa 294, tờ bản đồ số 2, ấp Tân Trung, xã Tân Bình, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Thửa 294), nguồn gốc nhận thừa kế từ cụ Nguyễn Văn Ảnh. Trước đây, cụ Ảnh cho bà Võ Thị Xê và vợ chồng ông Bùi Văn Đù, bà Châu Thị Út ở nhờ một nền nhà 400m² và mượn 02 liếp đất vườn khoảng 1.200m² để canh tác trên Thửa 294. Năm 2010, khi tiến hành đo đạc theo chương trình Vlap thì bà Xê, ông Đù, bà Út tranh chấp với ông Be, yêu cầu ông Be phải tách quyền sử dụng đất cho bà Xê, ông Đù, bà Út. ông Be yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Xê, ông Bùi Văn Đù, bà Châu Thị Út và các con của ông Đù, bà Út phải có trách nhiệm di dời nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với quyền sử dụng 1.600m² đất thuộc một phần Thửa 294 để trả lại cho gia đình ông.

Bà Xê, ông Đù, bà Út không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Be với lý do nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Quới (ông nội của ông Nguyễn Văn Be) bán cho cụ Cao Thị Kiệt (bà cố của ông Bùi Văn Đù) từ năm 1940, khi cụ Kiệt qua đời thì cụ Huỳnh Thị Nho (bà nội của ông Đù) tiếp tục canh tác, sau đó cụ Bùi Văn A (cha ông Đù) tiếp tục canh tác. Cụ Bùi Văn A chết thì cụ Võ Thị Xê (mẹ ông Đù) và ông Đù tiếp tục canh tác sử dụng cho đến nay. Theo chương trình đo Vlap năm 2010, ông Be cho rằng đã có GCNQSDĐ nên đã chặt phá những cây gia đình bà Xê trồng và trồng xen cây vào trên đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp, cụ Bùi Văn A có kê khai đăng ký sổ mục kê thửa 1564, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.200m² và thửa 1566 diện tích 400m² tờ bản đồ số 2 tại ấp Tân Trung, xã Tân Bình, huyện Bình Tân (nay là huyện Bình Minh), tỉnh Vĩnh Long. Bà Xê yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ Thửa 294 đã



cấp cho ông Be, công nhận quyền sử dụng thửa đất 1564 và thửa đất 1566 cho ông Đù.

UBND huyện Bình Minh trình bày: Thửa 294 hình thành năm 1991 gồm 03 thửa 1564, 1655, 1656. Ngày 31/3/1991, cụ Nguyễn Văn Ảnh xin cấp quyền sử dụng Thửa 294 và được Hội đồng đăng ký đất của xã xét cấp. Ngày 01/10/1996, UBND huyện Bình Minh cấp GCNQSDĐ Thửa 294, diện tích 6.300m² cho cụ Ảnh. Năm 2005, cụ Ảnh để lại thửa kế cho ông Be. Năm 2007, ông Be được cấp GCNQSDĐ Thửa 294 diện tích 5.712,6m².

2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án số 40/2018/DS-ST, ngày 08/11/2018, TAND huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Bản án sơ thẩm), đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Be buộc bà Xê, ông Đù, bà Út và các con của ông Đù và bà Út phải có trách nhiệm di dời nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m²; chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m²; chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m²; chiết thửa 194-4 diện tích 472,4m².

Chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông Bùi Văn Đù: hủy một phần GCNQSDĐ thửa 294, diện tích 5.712,6 m², do ông Be đứng tên quyền sử dụng đất. Công nhận cho ông Đù các phần đất thuộc: Chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m²; chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m²; chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m²; chiết thửa 194-4 diện tích 472,4m².

Công nhận phần cây trồng cho ông Bùi Văn Đù được quyền sử dụng nhưng hoàn lại giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Văn Be là 9.460.000 đồng.

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

Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Văn Be kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án số 114/2019/DS-PT, ngày 10/6/2019 của TAND tỉnh Vĩnh Long (Bản án phúc thẩm), đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Be; Sửa Bản án sơ thẩm

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Be.

Công nhận ông Be được quyền sử dụng phần đất chiết thửa 194-3 diện tích 755,8m², chiết thửa 294 - 4 diện tích 472,4m².

Buộc bà Xê, ông Đù, bà Út trả lại cho ông Be các phần đất thuộc chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m², chiết thửa 294-4 diện tích 472,4m² (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Ông Be được quyền sở hữu các cây trồng gắn liền phần chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m². Buộc ông Be có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây trồng cho bà

Xê, ông Đù, bà Út số tiền 7.175.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Văn Đù.

Công nhận cho bà Xê, ông Đù, bà Út được quyền sử dụng phần đất thuộc chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m² (trong đó có 105,2m² đất ở nông thôn và 45,2m² đất trồng cây lâu năm) và chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m² (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Buộc bà Xê, ông Đù và bà Út có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị phần đất thuộc chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m² và chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m² cho ông Be bằng số tiền 34.324.000 đồng.

Bà Xê, ông Đù, bà Út được quyền sở hữu các cây trồng gắn liền phần đất chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m². Buộc bà Xê, ông Đù, bà Út có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây trồng cho ông Be số tiền 2.325.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Be đồng ý để ngôi mộ của ông Bùi Văn A được tồn tại trên phần đất chiết thửa 294-3. Ông Be và các thành viên trong gia đình ông Be phải tạo mọi điều kiện thuận lợi để con cháu ông A đi vào chăm sóc, viếng mộ ông A theo phong tục tập quán.

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

Ông Bùi Văn Đù 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 172/2021/DS-GĐT ngày 14/5/2021 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 64/QĐKNGĐT-VKS-DS, ngày 01/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy Bản án phúc thẩm và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Ông Nguyễn Văn Be cho rằng phần đất tranh chấp do cụ Nguyễn Văn Ảnh (cha ông Be) đã cho bà Xê, ông Đù, bà Út ở nhờ nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Bà Xê, ông Đù, bà Út xác định nguồn gốc đất do gia tộc nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn Quới từ năm 1936 có xác nhận của Hương chức làng Tân Quới. Đến năm 1980 cụ Bùi Văn A là cha ông Đù đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Việc sử dụng đất của gia đình bà Xê là liên tục, ổn định, lâu dài, bảo đảm về việc xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo chứng thực lưu trữ địa chính số 379/CTLT ngày 17/3/2015 của Trung tâm công nghệ thông tin tỉnh Vĩnh Long và Công văn số 570/UBND-NC ngày 14/7/2017 của UBND huyện Bình Minh xác định năm 1980 cụ Bùi Văn A

(cha ông Đù) có đăng ký thửa 1564 diện tích 1.200m² và thửa đất 1566 diện tích 400m². Còn cụ Ảnh (cha ông Be) đăng ký thửa 1565 diện tích 5.400m². Tuy nhiên, đến năm 1991 khi thực hiện đo đạc chương trình đất thì cụ Ảnh đăng ký kê khai tổng diện tích là 6.300m² gồm cả 3 thửa 1564, 1565, 1566 nhập thành Thửa 264 và được cấp GCNQSDĐ ngày 01/10/1996. GCNQSDĐ cấp cho ông Be không trùng khớp với hiện trạng sử dụng đất của các bên với lý do năm 1991 Thửa 264 có diện tích 6.300m² nhưng đến năm 2005 giảm xuống còn 5.712,6m² do sạt lở cặp rạch thông lưu và làm đường giao thông nông thôn. Tại Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 17/01/2006 của UBND huyện Bình Minh đã hủy bỏ GCNQSDĐ cấp ngày 01/10/1996 do mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Be làm thủ tục thửa kế và được cấp GCNQSDĐ ngày 08/02/2007. UBND cấp GCNQSDĐ cho cụ Ảnh ngày 01/10/1996 (trong khi cụ Ảnh đã chết ngày 28/6/1993) đối với toàn bộ thửa đất số 264 là không đúng đối tượng và thực tế quá trình sử dụng đất, không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Be và hủy một phần GCNQSDĐ đối với phần đất ông Đù, bà Út, bà Xê đang sử dụng tại chiết thửa 294-1; 294-2; 294-3; 294-4 thuộc một phần Thửa 294 là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Be, buộc bà Xê, ông Đù, bà Út trả lại cho ông Be phần đất nêu trên là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

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 *thue*

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Nguyễn Thế Thành