

Số: 09 /TB-VKS-DS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2021

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCN QSDĐ”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCN QSDĐ” giữa nguyên đơn ông Tăng Bửu với bị đơn ông Trần Văn Quý.

1. Nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Tăng Bửu trình bày: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.091m² là một phần của tổng diện tích 9.281,7m² thuộc thửa 816, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại Ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng mà UBND huyện Mỹ Xuyên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông số AD504735 ngày 28/10/2005. Nguồn gốc diện tích này là do vào năm 1961 và năm 1966 bà Dương Thị Lờ “mượn tiền thế đất” sau đó bà Dương Thị Lờ đã đem 19.760m² thế cho cha ông. Vào năm 1973, khi Chính phủ Việt Nam cộng hòa cấp đất cho “Người cày có ruộng” thì cha ông để cho người anh trai cả là ông Tăng Sarath đại diện đứng tên toàn quyền sở hữu, gia đình ông đã sử dụng liên tục cho đến năm 1979 thì Nhà nước cất xam canh hết phần đất này. Sau đó thực hiện chính sách trả lại đất gốc cho dân thì anh trai ông đã ủy quyền cho ông liên hệ các cơ quan chức năng để xin lại phần đất đã bị cất xam canh trước đây. Ngày 14/6/1995 UBND huyện Mỹ Xuyên tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông với diện tích 9.940m², trên đất có 1 số hộ dân lấn chiếm sử dụng một phần diện tích nhưng giữa ông và các hộ ấy đã thỏa thuận được là để ổn định cho hộ ông Tăng Bửu đã nhận lại giá trị đất. Vì vậy, năm 2005 khi ông xin đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã trừ ra diện tích đất đã thỏa thuận ổn định cho các hộ dân nên diện tích còn lại khi đổi giấy chỉ còn 9.281,7m². Trong quá trình sử dụng diện tích đất trên hộ gia đình ông Trần Văn Quý đã chiếm sử dụng một phần diện tích của thửa 816 là 2.091m², vụ việc phát sinh tranh chấp kéo dài, được chính quyền địa phương động viên, hòa giải rất nhiều lần để các bên thỏa thuận trả hoa lợi cho ông nhưng ông Quý không đồng ý, tiếp tục đến năm 2011 UBND xã Thạnh Phú tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được. Do đó ông đã khởi kiện ra TAND yêu cầu ông Quý trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 2.091m² qui ra giá trị đất theo kết quả định giá thị trường ngày 04/12/2017 là: 1.440.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Quý về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý vì tổng diện tích đất 9.281,7m² mà ông



đã được cấp giấy chứng nhận là đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật.

Theo bị đơn ông Trần Văn Quý trình bày: Phần đất gia đình ông đang quản lý sử dụng mà ông Tăng Bửu khởi kiện yêu cầu ông trả giá trị quyền sử dụng đất có nguồn gốc là ông nhận chuyển nhượng của ông Thạch Sóc vào năm 1994 (ông Thạch Sóc đã chết) và nhận chuyển nhượng của ông Đào Giới vào năm 2000 và 2005. Việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông Thạch Sóc và ông Đào Giới có làm giấy tay, có xác nhận của chính quyền ấp. Phần đất này là do ông Thạch Sóc khai hoang từ năm 1963 và ở cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã được Nhà nước cấp giấy phép xây dựng nhà ở, đến 2005 ông được nhận tiền giải phóng mặt bằng quốc lộ 1A với số tiền là 10.697.000 đồng. Bản thân ông không biết ông Tăng Bửu là ai, ông và ông Tăng Bửu không có sự giao dịch chuyển nhượng đất. Việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tăng Bửu vào năm 1995 là cấp sau thời gian ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thạch Sóc và sau khi ông được cấp giấy phép xây dựng nhà ở cố định từ năm 1994. Vì vậy, việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tăng Bửu tại thửa số 816, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là không đúng quy định của pháp luật, ông không đồng ý với yêu cầu đòi giá trị quyền sử dụng đất mà ông Tăng Bửu khởi kiện tranh chấp và ông có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu TAND xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tăng Bửu đối với phần diện tích đất tranh chấp 2.091m² thuộc thửa số tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu hủy công văn hành chính số 713/CV.HC.94 ngày 30/9/1994 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc giải quyết phần đất của ông Tăng Bửu xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên.

- Yêu cầu hủy công văn hành chính số 720/CV.HC.94 ngày 31/8/1995 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc giải quyết hoa lợi trên phần đất thổ cư cấp Quốc lộ 1A của ông Tăng Bửu.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Văn Quý có ý kiến xin rút lại phần yêu cầu hủy hai công văn số 713 và 720 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng.

2. Quá trình giải quyết vụ án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 03/12/2018 của TAND huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Bửu đối với bị đơn ông Trần Văn Quý về việc đòi lại giá trị quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Quý và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Hậu, bà Trần Thị Yến Nhi và vãn Trần Thị Diễm Mi cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.731,1m² thuộc thửa số 816, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn ông Tăng Bửu tương ứng với số tiền là 622.522.000 đồng (Sáu trăm hai mươi hai triệu năm trăm hai mươi hai đồng)

Ổn định cho bị đơn ông Trần Văn Quý và những người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan bà Trần Thị Thu Hậu, bà Trần Thị Yến Nhi và bà Trần Thị Diễm Mi (hộ ông Trần Văn Quý) được quyền sử dụng đất và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất số tiền 622.522.000 đồng cho ông Tăng Bửu đối với phần đất có diện tích 1.731,1m² thuộc thửa số 816, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng do ông Tăng Bửu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có 4 sơ đồ vị trí đất kèm theo bản án (Bốn sơ đồ vị trí phần đất tranh chấp ngày 19/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là một phần của bản án không thể tách rời, kèm theo bản án để đảm bảo thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Quý về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho ông Tăng Bửu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/2005 tại thửa số 816, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 14/12/2018, bị đơn ông Trần Văn Quý có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 08/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Đình chỉ xét xử đối với một phần nội dung kháng cáo của ông Trần Văn Quý về việc yêu cầu hủy bỏ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 54/DS-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Quý.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án tuyên như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Bửu đối với bị đơn ông Trần Văn Quý về việc yêu cầu ông Trần Văn Quý trả lại phần đất đã chiếm sử dụng diện tích 2.091m² được quy ra giá trị phần đất theo kết quả định giá thị trường ngày 04/12/2017 là 1.440.260.000 đồng. Phần đất không được chấp nhận có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.693,4m², thuộc một phần thửa 816, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; tại bốn phần đất tranh chấp theo 04 sơ đồ vị trí được đánh số thứ tự từ 01 đến 04, bao gồm:

Phần đất thứ nhất (Sơ đồ vị trí số 01 – Bút lục số 124), có tổng diện tích 645,5m² (Trong đó, thửa 915, 916 có diện tích 241m², một phần đất hẻm có diện tích 37,7m² và phần đất trong hành lang lộ giới có diện tích 148,4m²), phần đất

còn lại thửa 816, tờ bản đồ số 01, có diện tích 218,4m², có số đo tứ cạnh: Hướng đông giáp ông Lê Văn Trọng, Thạch Thảo, Thạch Thị Út, có số đo 11,8m + 9,1m + 23,6m + 9,3m + 5,8m. Hướng tây giáp với phần hẻm còn lại (Đường đất), có số đo 11,6m + (Đoạn gấp khúc ngang 0,2m) + 26m + 5,7m + 11,9m + 6,95m. Hướng nam giáp ranh giải phóng mặt bằng, có số đo 13m. Hướng bắc giáp với Thạch Thảo, Thạch Thị Út, có số đo 2,76m + 4,15m + 3,5m.

Phần đất thứ hai (Sơ đồ vị trí số 02 – Bút lục số 125), phần đất tranh chấp có diện tích 166m², thuộc một phần thửa 816, tờ bản đồ số 01, có số đo tứ cạnh: Hướng đông giáp với hẻm đất, có số đo 25,6m². Hướng tây giáp với Hứa Tấn Tứ, có số đo 21,3m + 4,8m. Hướng nam giáp với mương thoát nước, có số đo 4,0m + 5,8m + 5,1m. Hướng bắc giáp với hẻm đất, có số đo 5,1m.

Phần đất thứ ba (Sơ đồ vị trí số 03 – Bút lục số 126), phần đất tranh chấp có diện tích 936m², thuộc một phần thửa 816, tờ bản đồ số 01, có số đo tứ cạnh: Hướng đông giáp ông Sơn Nhỏ, có số đo 29,8m. Hướng tây giáp với ông Đào Giới, có số đo 24m + 11,44m. Hướng nam giáp với Lê Văn Trọng và Thạch Thảo, có số đo 4,9m + 23,7m. Hướng bắc giáp với hẻm đất, có số đo 22,2m.

Phần đất thứ tư (Sơ đồ vị trí số 04 – Bút lục số 127), phần đất tranh chấp có diện tích 373m², thuộc một phần thửa 816, tờ bản đồ số 01, có số đo tứ cạnh: Hướng đông giáp với Hoàng Chương, có số đo 15,2m + 11,15m. Hướng tây giáp với hẻm đất, có số đo 11,7m + 18,65m. Hướng Nam giáp với Lê Văn Trọng và Thạch Thảo, có số đo 4,9m + 12,6m. Hướng bắc giáp với hẻm đất, có số đo 22,2m.

(Đính kèm bốn phần đất theo 04 sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp lập ngày 19/12/2012) và sơ đồ xác định một phần hẻm đất lập ngày 05/4/2019.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Văn Quý. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã cấp cho ông Tăng Bửu vào ngày 14/6/1995 tại thửa số 816, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên tỉnh Sóc Trăng và đã được cấp đổi lại vào ngày 28/5/2005 tại bốn phần đất tranh chấp theo bốn sơ đồ vị trí được đánh số thứ tự từ 01 đến 04, bao gồm: Phần đất thứ nhất (Sơ đồ vị trí số 01 – Bút lục số 124), phần đất tiếp giáp Quốc lộ 1A (Sau khi trừ diện tích 241m² thuộc thửa 915, 916 của Ông Quý, trừ một phần đất hẻm có diện tích 37,7m² và phần đất nằm trong hành lang lộ giới có diện tích 148,4m²) diện tích còn lại là 218,4m²; phần đất thứ hai (Sơ đồ vị trí số 02 – Bút lục 125) có diện tích 166 m² phần đất thứ ba (Sơ đồ vị trí số 03 – Bút lục số 126), có diện tích 936 m²; phần đất thứ tư (Sơ đồ vị trí số 04 – Bút lục số 127) có diện tích 373m²; tổng cộng 04 phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 1.693,4 m², thuộc một phần thửa 816, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Văn Quý về việc yêu cầu hủy

Công văn số 713, ngày 30/9/1994 và công văn số 720, ngày 31/8/1995 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng...

Sau khi Bản án có hiệu lực, ông Tăng Bửu có Đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 21/5/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 129/QĐKNGĐT-VKS-DS.

Kết quả xét xử giám đốc thẩm:

Tại phiên toà ngày 30 tháng 9 năm 2020, HĐXX tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án số 54/2018/DS-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Về nguồn gốc đất và việc xác lập quyền sử dụng đất đối với ông Tăng Bửu của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên tỉnh Sóc Trăng dựa vào các chứng cứ là các quyết định hành chính của Cơ quan có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc giải quyết phân đất của ông Tăng Bửu vào năm 1994, 1995 nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, đã xác định: Nguồn gốc 9.281,7m² tại thửa đất số 816 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là của gia đình ông Tăng Bửu. Ngày 14/6/1995, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00389/Do 810458 cho ông Tăng Bửu, đến ngày 28/10/2005, ông Tăng Bửu được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 540735 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng lại căn cứ vào tờ mượn bạc đề ngày 15/03/1966 giữa bà Dương Thị Lòi (bên mượn bạc) và ông Tăng Bửu (bên ra bạc) nhận định việc cấp chứng thư của chế độ cũ cho ông Tăng Sa Rát không đúng chủ thể để cho rằng: Việc trả lại đất gốc cho gia đình ông Tăng Bửu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên là trái với quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 trong khi chính quyền địa phương thực hiện theo đúng chủ trương và các quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng căn cứ vào lời khai của một số nhân chứng và công văn số 1405 ngày 12/07/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng để xác định: “Phần đất tranh chấp là do tập đoàn 30 ấp khu 2, Xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Thạch Sóc và ông Đào Giỏi khi thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước” là không đúng với thực tế và không có căn cứ. Bản án còn lập luận: “Mặt khác, nếu cho rằng ông Thạch Sóc và ông Đào Giỏi lấn chiếm đất

thêm thì cũng không phải lần chiếm đất của ông Bửu hoặc của gia đình ông Bửu, vì đất này đã giao cho Nhà nước thực hiện chính sách đất đai từ năm 1979, nên không còn là đất của gia đình ông Bửu” cũng không có căn cứ, bởi lẽ: Ở thời điểm đó không có quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai đối với diện tích đất mà ông Tăng Bửu đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Tăng Bửu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, do đó quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất hợp pháp cần được bảo vệ theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự phúc thẩm nên trên của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Bửu là không đánh giá đúng tính hợp pháp của các chứng cứ nên đã gây ra thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCN QSDĐ”, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án phúc thẩm và giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các 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 giải quyết các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT-VKSTC (để b/c);
- Vụ 9, VKSNDTC (B/cáo);
- VC3: VT, các PVT;
- 23 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu: VP, VC3.

**KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Đình Cúc