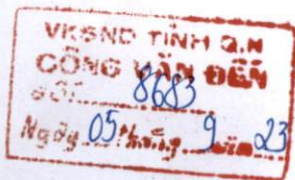


Số: 50 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

*Vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

Thực hiện chức năng kiểm sát việc giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Khoả (do ông Trần Mạnh Hùng đại diện) với bị đơn ông Cổ Văn Tiểu, bà Nguyễn Thị An (do bà Phan Hồng Phúc đại diện) theo thủ tục phúc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định giải quyết vụ án chưa đảm bảo căn cứ vững chắc, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuyên hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Xét thấy, cần đưa ra để rút kinh nghiệm chung, vận dụng khi giải quyết vụ án tương tự nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự thuộc lĩnh vực này.

1. Nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

1.1. Nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Khoả trình bày: Gia đình chồng bà có một mảnh đất lâm nghiệp diện tích 103.400m² đã sử dụng ổn định từ năm 1985. Năm 1998 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bàn Văn Hy (chồng bà). Năm 2009, Nhà nước thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hy đã đề nghị và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC868157 ngày 15/7/2009. Năm 2013, ông Hy chết và ngày 16/9/2017, bà đã làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng diện tích đất trên từ ông Hy (việc nhận thừa kế đã được xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà vẫn canh tác trên diện tích đất, đến năm 2009 gia đình bà chỉ khoanh nuôi rừng tự nhiên cho cây phát triển tự nhiên. Năm 2013, ông Hy chết thì ông Cổ Văn Tuế (bố đẻ anh Cổ Văn Tiểu) thuê người chặt cây, đào hào lấn chiếm đất của gia đình bà. Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà và gia đình anh Cổ Văn Tiểu đã được chính quyền hòa giải nhiều lần nhưng không đạt được kết quả. Năm 2017, bà đã bán cho Công ty cổ phần năng lượng Phúc Thái 4.164m² nên diện tích đất còn lại là 99.235,2m². Bà khởi kiện yêu cầu buộc hộ anh Cổ Văn Tiểu phải chặt cây, di chuyển tài sản để trả lại cho gia đình bà diện tích đất khoảng 99.235,2m²

Bị đơn ông Cổ Văn Tiểu trình bày: Trước năm 1979, gia đình ông đã khai hoang được gần 20ha đất đồi để trồng lúa nương, trồng sắn và trồng rừng sản xuất. Năm 1997, nhà nước có chủ trương giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình tại địa phương để trồng rừng sản xuất, ông đã đại diện gia đình gửi đơn xin được giao đất. Tháng 12/1997, Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa, Phòng địa chính và Hạt Kiểm lâm huyện Bảo Yên đã bàn giao đất ngoài thực địa cho gia đình ông gồm 02 lô, trong đó một lô diện tích 2,7ha và một lô diện tích 7,0ha (có sơ đồ và biên bản bàn giao đất ngoài thực địa kèm theo). Sau khi được giao đất gia đình ông đã trồng keo, mỡ và khai thác dần đến năm 2009 thì thay thế bằng cây quế. Gia đình ông Hy, bà Khoả là



người địa phương khác, năm 2011 mới đến bản Cuông 3, xã Xuân Hòa sinh sống nhưng năm 2009 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích hơn 10ha rừng trồng sản xuất mà không có biên bản bàn giao đất tại thực địa, không có quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chồng lấn lên đất của gia đình anh và em gái anh là Cổ Thị Mến quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay. Anh đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Khỏa.

1.2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 27/9/2021.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Khỏa. Buộc ông Cổ Văn Tiểu, bà Nguyễn Thị An phải trả lại diện tích đất 87.607,7m² nằm trong thửa đất số 910 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Bản Cuông 3, xã Xuân Hòa, huyện Bảo Yên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 868757 ngày 15/7/2009 mang tên Bàn Văn Hy, Hoàng Thị Quả (đăng ký biến động thay đổi tên Hoàng Thị Quả thành Hoàng Thị Khỏa ngày 30/6/2015, thừa kế đất cho bà Hoàng Thị Khỏa ngày 19/6/2017 và tách thửa đất ngày 28/8/2017).

Bà Hoàng Thị Khỏa được toàn quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản, cây cối trên diện tích đất được giao và có trách nhiệm trả cho hộ ông Cổ Văn Tiểu số tiền tương ứng với giá trị cây cối trên đất là 453.373.800đ.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bị đơn ông Cổ Văn Tiểu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 868757 ngày 15/7/2009 mang tên Bàn Văn Hy, Hoàng Thị Quả (đăng ký biến động thay đổi tên Hoàng Thị Quả thành Hoàng Thị Khỏa ngày 30/6/2015, thừa kế đất cho bà Hoàng Thị Khỏa ngày 19/6/2017 và tách thửa đất ngày 28/8/2017).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm cả nguyên đơn bà Hoàng Thị Khỏa và bị đơn ông Cổ Văn Tiểu đều có đơn kháng cáo.

2. Nội dung vi phạm cần rút kinh nghiệm

2.1. Đối với quyền sử dụng đất của hộ bà Hoàng Thị Khỏa:

Theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, đơn xin nhận đất nông nghiệp và biên bản bàn giao đất ngoài thực địa ngày 30/12/1997, ông Bàn Văn Hy được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 70/QĐ-UB ngày 19/01/1998 đối với 02 thửa đất tại Bản Cuông 3, xã Xuân Hòa, huyện Bảo Yên, gồm: Thửa số 01, T327-K5, tờ bản đồ số 01, diện tích 5,5ha (55.000m²), sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất (là thửa đất có tranh chấp với hộ ông Cổ Văn Tiểu) và thửa đất số 14, T335-K2, tờ bản đồ số 01, diện tích 1,5ha (15.000m²), sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất.

Thực hiện chuẩn hóa bản đồ địa chính, Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên tiến hành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ trên địa bàn theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 19/01/2006 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 19/01/2006. Hộ ông Bàn Văn Hy được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 868757 ngày 15/7/2009 mang tên hộ ông Bàn Văn Hy, bà Hoàng Thị Quả (đăng ký biến động thay đổi tên bà Hoàng Thị Quả thành bà Hoàng Thị Khỏa ngày 30/6/2015) đối với các thửa đất: Thửa số 313, tờ bản đồ số 01 diện tích 103.400m², sử dụng vào

mục đích đất rừng sản xuất và thửa số 852, tờ bản đồ số 01 diện tích 7.722m², sử dụng vào mục đích đất rừng sản xuất.

Năm 2017, bà Khỏa chuyển nhượng diện tích 4.164,8m² thuộc thửa số 313 tờ bản đồ số 01 cho Công ty cổ phần năng lượng Phúc Thái theo hồ sơ số 000013.CN002 nên thửa số 313 tờ bản đồ số 01 được tách thành thửa số 911 diện tích 4.164,8m² (đã chuyển nhượng) và thửa số 910 diện tích 99.235,2m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 thì diện tích đất tranh chấp giữa hộ bà Khỏa và hộ ông Tiểu nằm trong thửa đất số 910 tờ bản đồ số 01.

Như vậy, qua hai lần Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hy năm 1998 và hộ ông Hy, bà Khỏa năm 2009 thì diện tích thửa đất số 313 tờ bản đồ số 01 tăng lên rất lớn, cụ thể là tăng 48.400m² (từ 55.000m² tăng lên thành 103.400m²); đối chiếu sơ đồ thửa đất được giao năm 1998 và sơ đồ thửa đất được cấp giấy chứng nhận năm 2009 thì hình thể thửa đất không giống nhau. Trong khi đó không có tài liệu, chứng cứ nào xác định năm 1998 có việc hộ ông Hy đã nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho thêm quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 cho hộ ông Hy, bà Khỏa thể hiện việc Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hộ ông Hy tự kê khai mà không có biên bản kiểm tra hiện trạng, không có sơ đồ xác định tứ cận có xác nhận của các hộ sử dụng đất liền kề hoặc biên bản bàn giao đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh nhưng Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên không có ý kiến, không lý giải được vì sao diện tích thửa đất số 313 tờ bản đồ số 01 lại tăng lớn như vậy, cũng như việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 cho hộ ông Hy, bà Khỏa có được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hay không?

2.2. Đối với quyền sử dụng đất của hộ ông Cổ Văn Tiểu:

Theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, đơn xin nhận đất nông nghiệp và biên bản bàn giao ngoài thực địa ngày 30/12/1997, thể hiện hộ ông Cổ Văn Tiểu đã kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên giao 02 thửa đất. Cụ thể: Lô 12, khoảnh 1, tiểu khu 335, diện tích 7ha (70.000m²) và Lô 01, khoảnh 4, tiểu khu 327 diện tích 2,7ha (27.000m²). Theo Quyết định số 70/QĐ-UB ngày 19/01/1998 thì hộ ông Cổ Văn Tiểu chỉ được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 12, T335-K1, tờ bản đồ số 01 diện tích 70.000m², sử dụng vào mục đích rừng trồng sản xuất. Năm 2005 xã Xuân Hòa được đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Cổ Văn Tiểu chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở kết quả xác minh, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất hộ ông Cổ Văn Tiểu được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có vị trí khác so với thửa đất hộ ông Hy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 và việc Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 868757 ngày 15/7/2009 cho hộ ông Bàn Văn Hy, bà Hoàng Thị Khỏa không bị chồng lấn lên đất của các hộ gia đình khác. Tuy nhiên, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án hành chính “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” giữa người khởi kiện là bà Nguyễn Thị An (vợ ông Cổ Văn Tiểu) với người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên đã được Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết tại Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2022/HC-ST ngày 15/9/2022 (đã có hiệu lực pháp luật), thể hiện:



Tại Văn bản số 110 ngày 10/9/2021 và Văn bản số 137 ngày 01/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Yên xác định: “Hộ ông Cổ Văn Tiểu được UBND huyện Bảo Yên cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành M02551, số vào sổ cấp giấy 00513, cấp ngày 20/01/1998 đối với thửa 12 tờ bản đồ 1 (T335-K1) diện tích 70.000m² (diện tích chưa được đo đạc), mục đích sử dụng: RTS, thời hạn sử dụng: 2047; địa chỉ thửa đất: Xã Xuân Hòa, huyện Bảo Yên...

Ngày 19/01/2006, UBND huyện Bảo Yên thu hồi giấy chứng nhận tại Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 19/01/2006 để cấp lại theo dự án tổng thể, tuy nhiên kiểm tra hồ sơ pháp lý cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 39/QĐ-UBND huyện Bảo Yên không có tên hộ ông Cổ Văn Tiểu.

Căn cứ vào hồ sơ kê khai trên đơn cấp đổi giấy chứng nhận (mẫu số 10/ĐK) của hộ ông Cổ Văn Tiểu kê khai thông tin thửa đất mới là 866 tờ bản đồ số 01 diện tích 72.565,8m² (có bản trích đo địa chính kèm theo hồ sơ cấp đổi), tuy nhiên qu kiểm tra bản đồ địa chính số 01, hồ sơ pháp lý về thu hồi giấy chứng nhận đất lâm nghiệp và hồ sơ pháp lý về cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp của xã Xuân Hòa thì thửa đất số 866 tờ bản đồ số 01 nằm trên các thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Thửa đất số 287, 293 tờ bản đồ số 01 cấp cho hộ ông Đặng Văn Phương, thửa đất số 313 tờ bản đồ số 01 cấp cho hộ ông Bàn Văn Hy”.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2022, xác định: “Tổng diện tích đất của hộ ông Tiểu và bà Mến (em ông Tiểu) đang trông quế là 117.549m², phần diện tích chồng lấn lên thửa đất số 313 tờ bản đồ cấp cho ông Hy là 61.454,6m²...”.

Như vậy, với các tài liệu là Văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện bảo Yên và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2022 cùng với những mâu thuẫn chưa được làm rõ đối với quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Khỏa, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Khỏa, xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Khỏa là chưa đảm bảo căn cứ vững chắc, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Cổ Văn Tiểu.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9; Vụ 14; VP VKSTC (b/c);
- Viện trưởng VC1 (b/c);
- Lãnh đạo VC1; VC2; VC3;
- 28 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Lưu; HSKS; VP; V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa