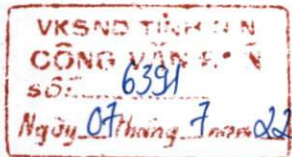


Số: 48/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2022



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Thực hiện chức năng giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trịnh Anh Dũng với bị đơn ông Đinh Viết Thông do Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2020/DS-PT ngày 08/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy:

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Trịnh Anh Dũng trình bày: Nguồn gốc diện tích 243m² đất tại tổ 2 phường Sông Bằng, thành phố Cao Bằng là do bố mẹ ông Dũng là cụ Trịnh Pàng và cụ Linh Thị Thường khai phá từ những năm 1960, xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng đất liên tục. Năm 1978 mẹ ông chết, năm 1990 bố ông chết đều không để lại di chúc, 04 anh chị em quản lý nhà đất nêu trên. Năm 2003, bốn anh chị em thỏa thuận chia 243m² đất thành 04 lô. Việc phân chia được lập thành Văn bản ngày 17/10/2003 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Sông Bằng. Trong 04 lô đất được chia 01 lô cuối cùng về phía tây, tiếp giáp nhà ông Đinh Viết Thông và bà Nguyễn Thị Hiệu. Trên đất có 01 ngôi nhà cũ bố mẹ ông để lại. Lô đất có diện tích kê khai và nộp thuế trước bạ là 60m², thực tế quản lý sử dụng theo bản đồ địa chính đo vẽ lại năm 2015 là thửa số 211, tờ bản đồ số 47, phường Sông Bằng với diện tích 88m² (mở rộng về phía sau là suối Cùn).

Ngôi nhà được xây dựng trên diện tích 40m² trên phần đất taluy dương 20m² thuộc taluy âm sát phía bờ suối Cùn. Do nhà xây dựng từ lâu, đã xuống cấp nghiêm trọng, chưa có điều kiện sửa chữa nên ông Dũng không sử dụng. Việc quản lý theo dõi vẫn thấy khóa cửa, không kiểm tra đất phía sau, đồng thời đất có khuôn viên ranh giới rõ ràng hình thành từ lâu.

Tháng 3/2016, gia đình ông phát hiện ông Thông xây chuồng lợn trên phần đất phía sau giáp với Suối Cùn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, gia đình đã yêu cầu ông Thông trả lại nhưng ông Thông không chấp nhận. Do vậy, gia đình ông đã khiếu nại đến chính quyền địa phương nhưng hòa giải không thành. Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Thông, bà Hiệu trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích lấn chiếm là 48m² trong tổng diện tích 87,6m² theo bản đồ địa chính thửa năm 2015 là thửa số 211, tờ bản đồ 47 cho gia đình ông tiếp tục quản lý, sử dụng.

Sau khi có kết quả thẩm định ngày 14/5/2019, theo bản đồ hiện trạng đất tranh chấp với ông Thông được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cao Bằng

cung cấp thì tổng diện tích thửa đất của gia đình ông là $81,7m^2$ (đã trừ $5,5m^2$ diện tích thu hồi làm đường của dự án chương trình đô thị Miền núi phía Bắc của WB). Hiện tại diện tích nhà chỉ có $46,3m^2$, còn thiếu $35,4m^2$ so với đo đạc. Vì vậy, ông yêu cầu ông Thông phải trả lại diện tích đất $35,4m^2$

Bị đơn là ông Đinh Viết Thông trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do bố mẹ ông là cụ Đình Ích Văn (chết năm 1976) và cụ Đình Thị Nâng (chết năm 1977) quản lý, sử dụng và để lại cho ông từ năm 1960. Bố mẹ ông chỉ có một người con duy nhất là ông, khi các cụ chết không để lại di chúc. Đất tranh chấp trước đây là con đường nhỏ đi xuống sông Suối Cùn có chiều rộng khoảng 1-2m, chiều dài song song với đất nhà cụ Pàng (là bố của ông Dũng), đất chỉ do gia đình ông sử dụng. Năm 1979, ông đi bộ đội, năm 1979 xuất ngũ về tiếp quản đất của bố mẹ, con đường đi không có sự thay đổi. Từ năm 1986 đến nay, nước lũ về bồi đắp mới hình thành nên phần đất tranh chấp như hiện nay. Ông trồng rau trên diện tích đất này. Năm 2005, ông xây chuồng lợn trên đất tranh chấp. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhà đất ông đang ở, còn đất tranh chấp ông đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhưng chính quyền địa phương giải thích đó là đất vườn nên chưa được cấp cho ai nên ông không có giấy tờ. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn Trịnh Anh Dũng đối với bị đơn ông Đình Viết Thông và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiệu; Buộc ông Đình Viết Thông và bà Nguyễn Thị Hiệu phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của Trịnh Anh Dũng là $8,2m^2$ tại thửa đất số 211, tờ bản đồ 47 Bản đồ địa chính năm 2015, phường Sông Bằng, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Ông Trịnh Xuân Dũng có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng để được xem xét giao quyền sử dụng đất là $27,2m^2$ tại thửa đất số 211, tờ bản đồ 47 Bản đồ địa chính năm 2015 phường Sông Bằng, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/02/2020 bị đơn Đình Viết Thông có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2020/DS-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng quyết định: Bác đơn kháng cáo của ông Đình Viết Thông. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Ngày 25/8/2020, ông Đình Viết Thông có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Ngày 18/12/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNGĐT-VC1-DS. Ngày 20/11/2021, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân

cấp cao tại Hà Nội: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2020/DS-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng và Bản án dân sự số 05/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

3.1. Vi phạm về xác định đối tượng đất để công nhận quyền sử dụng đất:

Tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm quyết định ông Trịnh Anh Dũng có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng để được xem xét giao quyền sử dụng đất là 27,2m² tại thửa số 211, tờ bản đồ số 47 bản đồ địa chính năm 2015 là chưa chính xác. Bởi lẽ, thực tế diện tích 27,2m² được bồi đắp từ sau trận lũ năm 1986, vì là đất bãi bồi nên không đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất như đất khai phá mà phải thực hiện theo các quy định tại Điều 51, 52, 53, 54 Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 3, 4 số 30/2014/TT-TNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

3.2. Vi phạm về đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm:

Tại Công văn số 74/UBND ngày 02/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường Sông Bằng xác định: Thực tế trước đây là dòng chảy của Suối Cùn chảy đến sát đằng sau dãy nhà ông Thông, ông Định và các nhà xung quanh nhưng do thời gian sử dụng nên được bồi đắp như hiện nay, còn việc xây dựng chuồng lợn của gia đình ông Thông, do phần diện tích xây dựng chuồng lợn đó nằm đằng sau các dãy nhà nên không ai để ý và không ai biết rõ gia đình ông Thông đã xây chuồng lợn khoảng năm nào. Như vậy đủ cơ sở để khẳng định việc xây chuồng lợn của nhà ông Thông là có trên thực tế và ông Thông đã xây dựng thời điểm nào chưa được làm rõ? Tại bản đồ địa chính năm 2015 (lúc đấy đã có dãy chuồng lợn của ông Thông, bà Hiệu) khi đo đạc diện tích nhà ông Dũng không có ký giáp ranh Cửa nhà ông Thông, mặt khác do gia đình ông Dũng không ở trên đất, không quản lý nên diện tích đất tranh chấp không phải do gia đình ông Dũng bồi đắp, tôn tạo. Đồng thời, ông Dũng mới chỉ làm nghĩa vụ với nhà nước diện tích theo tờ khai trước bạ. Diện tích 27,2m² còn lại chưa có ai làm nghĩa vụ thuế với nhà nước, vẫn do ông Thông quản lý, sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm quyết định ông Trịnh Anh Dũng có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đối với 27,2m² là chưa đủ căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xét xử đã giải quyết vụ án chưa triệt để, áp dụng không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, gây khó khăn trong công tác thi hành án dẫn đến phải kháng nghị giám đốc thẩm hủy án sơ thẩm, phúc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các đơn vị nghiên cứu, vận dụng để nâng cao chất lượng công tác giải quyết án dân sự./. *lbt*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT - VKSTC (b/c);
- Vụ 9 VKSND tối cao;
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- VKS Quân sự Trung ương, VC2, VC3;
- VKSND 28 tỉnh, thành phố (thuộc VC1);
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu: VP, V2, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa