

Số: 41 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2023



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Phạm Ngọc Ái với bị đơn ông Trần Văn Dư theo thủ tục phúc thẩm. Xét thấy, bản án sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và trong thu thập chứng cứ, chứng minh nên Tòa án cấp phúc thẩm đã tuyên hủy và giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội xin nêu lên để rút kinh nghiệm chung.

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

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Ông Phạm Ngọc Ái và bà Giang Thị Hiền là chủ sử dụng thửa đất số 582, tờ bản đồ số 8, diện tích 636m<sup>2</sup> và thửa số 583 diện tích 490m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 với tổng diện tích ghi trên giấy chứng nhận là 1.132m<sup>2</sup>. Nguồn gốc thửa đất là của ông cha để lại. Quá trình sử dụng đất, khoảng năm 1987 gia đình ông Ái và gia đình ông Trần Văn Dư có đổi một phần diện tích đất cho nhau ở vị trí sát bờ ao đằng sau nhà, diện tích đổi là bao nhiêu thì nguyên đơn không xác định được. Phía giáp ranh bên còn lại của gia đình nguyên đơn là gia đình ông Trần Văn Biên. Nguyên đơn xác định mốc giới thửa đất của nguyên đơn với gia đình ông Biên không có gì thay đổi và nguyên đơn cũng không đổi đất cho gia đình ông Biên. Tháng 3/2016 gia đình ông Dư, bà Quạt xây nhà đã tự ý phá dỡ tường bao ngăn cách ranh giới thửa đất của hai gia đình, xây dựng móng và tường nhà lấn chiếm sang đất của gia đình nguyên đơn. Nguyên đơn đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Vinh Quang giải quyết. Căn cứ vào kết quả đo đạc và thông báo Ủy ban nhân dân xã Vinh Quang thì đất của gia đình ông Dư thừa 43m<sup>2</sup>, còn đất của gia đình nguyên đơn thiếu 45m<sup>2</sup>. Tuy nhiên việc giải quyết của Ủy ban nhân dân xã Vinh Quang không có kết quả. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm, bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá bức tranh tường ngăn cách ranh giới hai thửa đất.

Bị đơn trình bày: Gia đình bị đơn đang sử dụng 04 thửa đất tại thôn Thượng Điện, xã Vinh Quang, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 3/2016, gia đình bị đơn tháo dỡ ngôi nhà cũ để xây dựng nhà mới trên nền móng cũ. Trước đó, vào năm 2014 ông Ái có sang nói với bị đơn cho ốp nhờ vào tường nhà của bị đơn một lớp gạch để vẽ tranh đắp phù điêu nổi và sau này nói là tài sản của nguyên đơn, lấy đó làm ranh giới minh chứng cho chủ quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Trong quá trình tháo dỡ nhà cũ, bị đơn đã sang nói với nguyên đơn nhiều lần về việc bức phù điêu lại nằm trên diện tích đất nhà bị đơn và yêu cầu nguyên đơn phải tìm cách di chuyển, nếu không bị đơn xây nhà mới sẽ làm ảnh hưởng nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do vậy, khi bị đơn tiến hành xây nhà thì thợ phá





dỡ nhà cũ đã làm vỡ bức phù điêu này. Quá trình hòa giải tại xã Vinh Quang, để giữ tình cảm hàng xóm, bị đơn đã đồng ý bồi thường cho nguyên đơn trị giá bức phù điêu là 19.500.000 đồng và biên bản hòa giải đã ghi rõ gia đình nguyên đơn cam kết không còn khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc tranh chấp giữa hai gia đình. Nhưng sau khi nhận số tiền trên thì nguyên đơn lại có đơn khởi kiện ra Tòa án tranh chấp về ranh giới giữa hai gia đình. Trường hợp có việc chồng lấn giữa hai thửa đất thì phải xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Về lối đi: Do thửa đất của nguyên đơn không có lối đi ra đường thôn nên bị đơn đã đồng ý cho nguyên đơn đi qua vườn chè của gia đình mình để đi ra đường thôn. Ngoài ra, nguyên đơn đã xây cổng lớn mở ra phía sau nhà và một phần trụ cổng đã lấn sang đất của bị đơn. Nay bị đơn đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn bịt lại cổng, không được đi qua diện tích đất của gia đình bị đơn và phải tháo dỡ các công trình xây lấn chiếm, buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền 19.500.000 đồng đã nhận của bị đơn.

## **2. Quá trình giải quyết của Tòa án.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 13/6/2022, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Dư, bà Quạt phải trả lại cho bà Giang Thị Hiền, chị Phạm Thị Hạnh, anh Phạm Song Toàn (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc Ái) phần diện tích đã lấn chiếm là 0.7m<sup>2</sup>. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dư, bà Quạt về việc buộc gia đình nguyên đơn phải tháo dỡ các công trình lấn chiếm; yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 19.500.000 đồng đã nhận của bị đơn, buộc và buộc nguyên đơn không được sử dụng ngõ đi ra đường thôn. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản đồ giải thửa lập năm 1992 và phù hợp với diện tích đất thực tế. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Biền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là anh Phạm Song Toàn, bị đơn ông Trần Văn Dư, bà Trần Thị Quạt có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

## **3. Một số vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

*3.1. Vi phạm trong việc xác minh, thu thập chứng cứ:* Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định bản đồ giải thửa xã Vinh Quang đo vẽ từ năm 1992 và hoàn thành năm 1994 là tài liệu có trước trích đo bản đồ hiện trạng năm 1993 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư và ông Ái đều không đúng với bản đồ giải thửa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét và xác định việc cấp đất có đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục hay không, có việc ký giáp ranh của các hộ liên kề hay không, cũng như quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ gia đình căn cứ vào diện tích sử dụng thực tế của hai hộ hay căn cứ vào bản đồ giải thửa, bản đồ hiện trạng hay các tài liệu địa chính khác là thiếu sót.

*3.2. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ chưa đầy đủ, toàn diện:* Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày việc sử dụng đất liên tục, ổn định, lâu dài cho đến khi phát sinh tranh chấp; vị trí tranh chấp có mốc giới liên kề nhau. Bản án phúc thẩm nhận định: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn khẳng định khi xây dựng nhà mới đã lùi theo móng nhà cũ và hiện nay móng cũ vẫn còn nguyên nhưng cấp sơ thẩm chưa xác



minh làm rõ có móng tường cũ hay không, bức tường cũ xây dựng năm nào, thuộc quyền sử dụng của ai. Trường hợp không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ gia đình làm căn cứ xác định ranh giới giữa hai thửa đất, cần thu thập chứng cứ bổ sung, xem xét thẩm định tại chỗ, xác định mốc giới thực tế theo lịch sử sử dụng đất của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án mặc dù đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng kết quả xem xét thẩm định không thể hiện nội dung như đã nêu trên.

3.3. *Đánh giá chứng cứ chưa chính xác:* Bản án sơ thẩm nhận định về việc diện tích đất thực trạng thừa hay thiếu không được dùng làm căn cứ để xác định việc lấn chiếm đất của nhau, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giống với thực trạng nhưng lại nhận định do số liệu các cạnh tại vị trí đất có tranh chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ gia đình đều phù hợp nên đã lồng ghép trích lục trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên sơ đồ hiện trạng để xác định diện tích đất đã lấn chiếm là không chính xác. Bởi trường hợp chưa xác minh, làm rõ được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng quy định của pháp luật hay không thì không thể sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ duy nhất để xác định diện tích đất đã lấn chiếm. Đồng thời, bản án sơ thẩm nhận định diện tích đất của hộ ông Dur lấn chiếm sang diện tích đất của ông Ái là rất nhỏ, không đáng kể, không ảnh hưởng đến sinh hoạt và các công trình xây dựng của hộ ông Ái nên đã buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn bằng giá trị nhưng tại phần quyết định của bản án lại tuyên buộc bị đơn phải trả cho bà Hiền, chị Hạnh, anh Toàn phần diện tích đất đã lấn chiếm 0,7m<sup>2</sup> chứ không phải bằng giá trị là mâu thuẫn với phần nhận định của bản án sơ thẩm.

3.4. *Vi phạm về thủ tục tố tụng:* Một trong số yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu buộc nguyên đơn tháo dỡ các công trình xây dựng, vật dụng lấn chiếm khoảng không. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ra tài liệu, chứng cứ, không nhận định đánh giá về yêu cầu phản tố này nhưng lại quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu căn cứ.

Xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục và thực hiện bổ sung được. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9; Vụ 14; VP VKSTC (b/c);
- 28 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VC2; VC3;
- Lãnh đạo VC1 (b/c)
- Lãnh đạo Viện 2;
- Lưu; HSKS; VP; V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**