

Hợp đồng  
Chứng từ  
Hàng mua

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 50../TB-VC3-V2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 7 năm 2021

VKSND CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG  
17-08-2021  
CÔNG VĂN ĐỀ

**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 27/2019/ĐS-PT, ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Phạm Xuân Hoa, bà Nguyễn Thị Nhị với bị đơn là ông Phạm Đình Phúc 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:**

Năm 2001, ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị (vợ chồng ông Hoa) khai hoang khoảng 15 ha đất tại tiểu khu 359 thuộc địa bàn xã Quảng Trục, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Sau đó, vợ chồng ông Hoa trồng cây ngắn ngày và xin UBND xã Quảng Tín xác nhận việc khai hoang (Phó Chủ tịch xã Quảng Tín có xác nhận), tại thời điểm xác nhận không xác định rõ đất thuộc địa bàn xã nào quản lý, sau này mới biết đất khai hoang thuộc địa phận xã Quảng Trục. Năm 2009, vợ chồng ông Hoa cho ông Phan Thành thuê đất để trồng mỳ, năm 2013 thì trả trả lại đất. Sau đó, vợ chồng ông Hoa tiếp tục cho ông Lê Ngọc Chiến thuê. Năm 2015, vợ chồng ông Hoa phát hiện phần đất cho ông Chiến thuê đang bị ông Phạm Đình Phúc lấn chiếm toàn bộ. Ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Đình Phúc trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm.

Ông Phạm Đình Phúc không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hoa với lý do phần đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng lại của ông Hoàng Văn Đa và ông Tăng Phúc Khánh vào năm 2011 và năm 2013. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn Vĩnh một phần vào năm 2011 và chuyển nhượng cho các ông Lý Văn Tịnh, ông Bàn Phúc Tiến, ông Triệu Chòi Châu và ông Hà Văn Khai một phần vào năm 2016, phần còn lại ông canh tác.

Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tuy Đức trình bày: Diện tích đất tranh chấp trước đây thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại 59 quản lý. Ngày 23-6 2018, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 1041/QĐ-UBND giao cho UBND huyện Tuy Đức quản lý, bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Văn Vĩnh, ông Lý Văn Tịnh, ông Bàn Phúc Tiến, ông Triệu Chòi Châu và ông Hà Văn Khai trình bày: Diện tích đất tranh chấp do nhận



chuyển nhượng của ông Phạm Đình Phúc vào năm 2016. Vì vậy, các ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hoa.

## 2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án số 15/2018/DS-ST, ngày 28/12/2018 của TAND huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông (Bản án sơ thẩm), đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị đối với ông Phạm Đình Phúc về diện tích đất là 160.817,4m<sup>2</sup>.

- Buộc ông Phạm Đình Phúc phải tháo dỡ 01 lần (lều) diện tích 5,5m x 4,5m mái lợp tole, vách tole, nền đất 01 chuồng gà diện tích 3m x 3m mái lợp tole, vách lô ô, nền đất; 01 nhà gỗ diện tích 5,5m x 7m mái lợp tole vách gỗ, nền đất, để trả lại diện tích đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị 02 lô đất như sau: Lô 01 với diện tích đất là 13.564,9m<sup>2</sup>; Lô 02 với diện tích đất là 30.941m<sup>2</sup>.

- Buộc ông Lý Văn Tịnh phải tháo dỡ 01 lần (lều) diện tích 5,5m x 7,5m, vách lô ô (tre), mái lợp tranh, nền đất; 01 chuồng gà diện tích 2m x 2m vách lô ô (tre), mái lợp tranh, nền đất, để trả lại diện tích đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị (nhận sang nhượng của Phạm Đình Phúc) là 10.519,2m<sup>2</sup>,

- Buộc ông Bàn Phúc Tiến phải tháo dỡ 01 lần (lều) diện tích 6,5m x 7,3m, vách lô ô (tre), mái lợp tole, nền đất, để trả lại diện tích đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị (nhận sang nhượng của Phạm Đình Phúc) là 11.221,8m<sup>2</sup>.

- Buộc ông Triệu Chòi Châu phải tháo dỡ 01 lần (lều) diện tích 9m x 6m, vách thưng lô ô (tre), mái lợp tole, nền đất, để trả lại diện tích đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị (nhận sang nhượng của Phạm Đình Phúc) là 9.835,7m<sup>2</sup>.

- Buộc ông Hà Văn Khai phải tháo dỡ 01 nhà gỗ diện tích 5m x 12,5m mái lợp tole, nền xi măng, vách gỗ; 01 lần (lều), mái lợp bạt, vách gỗ, nền đất, để trả lại diện tích đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị (nhận sang nhượng của Phạm Đình Phúc) là 47.613,2m<sup>2</sup>. Giao lại cho bà Nhị, ông Hoa 01 bể nước kích thước 2m x 2m x 1,5m xây gạch nền xi măng không có nắp đậy; 01 nhà tắm diện tích 2m x 2m tường xây gạch móng xây gạch nền lát gạch men mái lợp tole.

- Buộc ông Hoàng Văn Vĩnh phải tháo dỡ 01 nhà khung sắt kích thước 6m x 7m nền xi măng, vách xây tường, mái lợp tole, để trả lại diện tích đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị (nhận sang nhượng của Phạm Đình Phúc) là 37.121,6m<sup>2</sup>.

Tất cả diện tích đất nói trên tọa lạc tại, xã Quảng Trực, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông (có sơ đồ vị trí thửa đất đính kèm).

Tam giao đất cho ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị canh tác, sử dụng diện tích đất 160.817,4m<sup>2</sup> và tài sản trên đất.

- Buộc ông Hoa, bà Nhị phải trả cho ông Phạm Đình Phúc số tiền 95.068.000 đồng; trả cho ông Lý Văn Tịnh số tiền 40.194.000 đồng; trả cho ông Bàn Phúc Tiến số tiền 20.033.000 đồng, trả ông Triệu Chòi Châu số tiền 28.510.000 đồng; trả cho ông Hà Văn Khai số tiền 114.423.600 đồng (cây trồng, nhà tắm và bể nước); trả ông Hoàng Văn Vĩnh số tiền 68.730.000 đồng.

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

Ngày 07/01/2018, ông Phạm Đình Phúc kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án số 27/2019/DS-PT, ngày 11/6/2019 của TAND tỉnh Đắk Nông (Bản án phúc thẩm), đã quyết định: *không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đình Phúc. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.*

Ông Phạm Đình Phúc 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 239/2020/DS-GĐT ngày 03/11/2020 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 04/QĐKNGĐT-VKS-DS, ngày 04/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy Bản án phúc thẩm và hủy Bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Tuy Đức xét xử sơ thẩm lại.

### 3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Ông Phạm Xuân Hoa và bà Nguyễn Thị Nhị khởi kiện yêu cầu ông Phạm Đình Phúc trả lại 160.817,4m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại lô 18 khoảnh 1 tiểu khu 1534, lô 523 tiểu khu 1522, xã Quảng Trực, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Trong tổng diện tích đất trên, năm 2016 ông Phúc đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho các ông Lý Văn Tịnh 10.519,2m<sup>2</sup>, ông Bàn Phúc Tiến 11.221,8m<sup>2</sup>, ông Triệu Chòi Châu 9.835,7m<sup>2</sup>, ông Hà Văn Khai 47.613,2m<sup>2</sup> và ông Hoàng Văn Vĩnh 37.121,6m<sup>2</sup>, còn lại 44.505,9m<sup>2</sup> ông Phúc đang sử dụng. Các phần đất này đều chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ông Hòa, bà Nhị trình bày đất tranh chấp do gia đình khai hoang vào năm 2001, còn ông Phúc trình bày đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Đa và ông Tăng Phước Khánh vào năm 2011 và năm 2013 bằng giấy tay. Tuy nhiên, theo Kết quả xác minh của Công an huyện Tuy Đức và Công văn số 69/VPĐK ngày 22/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Đức thể hiện phần đất tranh chấp thuộc đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại 59 (Công ty 59) thuê của Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông lâm nghiệp theo Quyết định số 566/QĐ-UBND, ngày 24/4/2009 của UBND tỉnh Đắk Nông. Quá trình thực hiện dự án, các hộ dân đã lấn chiếm diện tích đất này để canh tác, trong đó có hộ của ông Hoa và ông Phúc. Đến ngày 23/6/2017, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 1041/QĐ-UBND giao về cho Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đức quản lý, bố trí sử dụng. Như vậy, có căn cứ xác định

đất tranh chấp do các hộ dân lấn chiếm, diện tích đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông giao về cho Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đức quản lý, bố trí sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ diện tích đất tranh chấp có thuộc diện đất công do các đương sự lấn chiếm để sử dụng, canh tác hay không? Ý kiến của UBND về việc những người đang canh tác, sử dụng đất cũng như tài sản trên đất như thế nào? Có vi phạm quy hoạch hoặc có thể được xem xét để giao quyền sử dụng đất không?. Trường hợp UBND xác định những người đang canh tác, sử dụng đất đó là hợp pháp, việc sử dụng đất không vi phạm quy hoạch và có thể xem xét được giao quyền sử dụng đất thì Tòa án giải quyết tranh chấp đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời phải xác định ranh giới và tạm giao quyền sử dụng đất cho đương sự để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp UBND cấp có thẩm quyền cho biết rõ việc sử dụng đất là không hợp pháp, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không được phép tồn tại trên đất đó, thì Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp đối với tài sản trên đất.

Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm chưa làm rõ những vấn đề nêu trên, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoa, bà Nhi, tạm giao 160.817,4m<sup>2</sup> cho ông Hoa, bà Nhi quản lý, sử dụng là thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ, giải quyết vụ án không bảo đảm căn cứ 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 *Thuê*



**Nguyễn Thế Thành**