

Số: 08/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ**”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” giữa nguyên đơn ông Lê Đình Nam và bà Lê Thị Bút với bị đơn ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sợ do Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 10/5/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục tố tụng, thu thập tài liệu, đánh giá chứng cứ, dẫn đến cấp phúc thẩm phải hủy án sơ thẩm, cần thông báo để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát trong lĩnh vực dân sự.

### 1. Nội dung vụ án

Theo nguyên đơn ông Lê Đình Nam và bà Lê Thị Bút trình bày: Năm 1988, vợ chồng ông bà mua của ông Thành, bà Sợ diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở tại Thôn 2, xã Xuân Quang, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa với giá 1.500.000 đồng. Giấy chuyển nhượng đất ngày 14/3/1998, có chứng thực của UBND xã Xuân Quang. Ông Thành đã bàn giao đất, vợ chồng ông bà đã xây dựng 02 gian nhà ngói cấp 4 và công trình phụ sinh sống trên đất từ năm 1998, nhưng chưa làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2003, ông bà vào Nam sinh sống và làm ăn, chỉ khi nào giỗ, tết mới trở về. Ông, bà nhờ ông Vinh là anh trai của bà Bút quản lý, trông coi. Năm 2004, UBND xã Xuân Quang khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ địa chính đất đai trong toàn xã, nhưng thời điểm này vợ chồng ông bà không có mặt tại địa phương để kê khai nhà đất nên ông Thành đã đứng tên kê khai toàn bộ thửa đất đã bán cho ông bà, trong đó có gộp cả phần của bố mẹ ông bà liền kề nên diện tích đất mới tăng lên là 320m<sup>2</sup>. Tháng 3/2018, vợ chồng ông bà có ý định chuyển hẳn về quê để sinh sống nên về dọn dẹp và sửa sang nhà cửa, thì phát hiện anh Lê Huy Hải, trú tại thôn 2, xã Xuân Quang, huyện Thọ Xuân đang đổ đất san lấp nền trên phần diện tích đất ông bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thành. Anh Hải cho biết đã đặt cọc mua lại toàn bộ thửa đất này của ông Thành, nhưng không xuất trình được giấy tờ mua bán. Vì vậy, ông bà làm đơn gửi UBND xã Xuân Quang yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, UBND xã Xuân Quang đã yêu cầu anh Hải dừng việc san lấp, đổ đất và tổ chức hòa giải vào ngày





24/4/2018, tại buổi hòa giải ông Thành đã xuất trình 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 424, tờ bản đồ số 09, diện tích 320m<sup>2</sup> mang tên vợ chồng ông Thành do UBND huyện Thọ Xuân cấp ngày 31/8/2010. Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Thành và anh Hải hai bên chưa làm thủ tục gì tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nay, vợ chồng ông bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết: Yêu cầu ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sợ phải trả lại 200m<sup>2</sup> đất đã bán cho ông bà theo Giấy chuyển nhượng ngày 14/3/1998 và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 962902 tại thửa đất số 424, tờ bản đồ số 9, diện tích 320m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 250m<sup>2</sup>, đất CLN 70m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn 2, xã Xuân Quang, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa mang tên hộ bà Lê Thị Sợ và Lê Huy Thành.

Bị đơn ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sợ xác nhận: Ngày 14/3/1998, ông có viết giấy chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bút và ông Lê Đình Nam 200m<sup>2</sup> đất ở với giá 1.500.000đ. Nhưng khi nhận được Giấy chuyển nhượng thì bà Bút và ông Nam không thanh toán, không trả số tiền như đã thỏa thuận cho vợ chồng ông, vì vậy việc chuyển nhượng không được thực hiện, giấy chuyển nhượng trên không còn giá trị.

## **2. Kết quả giải quyết của Tòa án**

Bản án sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của TAND tỉnh Thanh Hóa tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Nam và bà Lê Thị Bút về yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng đối với ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sợ, cụ thể:

- Buộc ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sợ phải trả lại diện tích đất theo giấy chuyển nhượng ngày 14/3/1998 cho ông Lê Đình Nam và bà Lê Thị Bút: 200m<sup>2</sup> đất ở có tứ cạnh: Phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Thành, phía Đông giáp đất nhà ông Lê Đình Bốn, phía Tây giáp đất nhà ông Lê Huy Minh (Có sơ đồ kèm theo).

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 31/8/2010 mang tên hộ bà Lê Thị Sợ và ông Lê Huy Thành diện tích 320m<sup>2</sup> (trong đất ở 250m<sup>2</sup>, đất CLN 70m<sup>2</sup>), tại thửa 424, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Thôn 2, xã Xuân Quang, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

Ông Lê Đình Nam, bà Lê Thị Bút và ông Lê Huy Thành, bà Lê Thị Sợ có quyền và trách nhiệm liên hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với phần đất được giao. Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Huy Thành kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/10/2019, TAND cấp cao tại Hà Nội đưa vụ án ra xét xử phúc



thẩm. Tại Bản án phúc thẩm số 178/2019/DS-PT đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của TAND tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **3. Những nội dung cần rút kinh nghiệm**

#### **3.1. Về thủ tục tố tụng:**

Theo Đơn khởi kiện thì ông Lê Đình Nam, bà Lê Thị Bút yêu cầu ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sợ phải trả lại 200m<sup>2</sup> đất đã bán cho ông bà theo Giấy chuyển nhượng ngày 14/3/1998 và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 962902 tại thửa đất số 424, tờ bản đồ số 9, diện tích 320m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 250m<sup>2</sup>, đất CLN 70m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn 2, xã Xuân Quang, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa mang tên hộ bà Lê Thị Sợ và Lê Huy Thành. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật vụ án là “Tranh chấp đòi lại tài sản” là chưa chính xác nên Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

#### **3.2. Về nội dung:**

- Nguyên đơn cung cấp 01 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/1998 với nội dung: Ông Lê Huy Thành có 1 mảnh đất nhà nước cấp cho quyền sử dụng làm đất ở diện tích 200m<sup>2</sup>. Nay chuyển nhượng cho em gái là Lê Thị Bút và chồng là Lê Đình Nam...Giấy chuyển nhượng viết tay và có xác nhận của UBND xã Xuân Quang nhưng không ghi ngày, tháng, năm. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai của ông Đỗ Văn Tuất, chức vụ Phó chủ tịch xã và là người ký vào văn bản xác nhận để làm rõ thời điểm xác nhận giấy chuyển nhượng đất trên.

- Theo lời khai của bà Bút thì sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông bà đã xây nhà trên đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Thành thì vợ chồng bà Bút xây nhà trên đất vườn của mẹ ông chứ không xây nhà trên diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày, bà Bút làm nhà trên diện tích đất không có tranh chấp ngoài diện tích 200m<sup>2</sup>, do đó nên ông Thành mới không có ý kiến gì. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện trong đơn khiếu nại từ ngày 10/7/1999 gia đình ông Thành đã đề nghị UBND xã giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai giữa nhà ông và nhà bà Bút. Tại báo cáo số 09/BC-UBND ngày 10/04/2018, xã Xuân Quang xác nhận “Qua kiểm tra thực tế gia đình bà Bút đã xây dựng 2 gian nhà cấp 4 tại đó”. Bản án sơ thẩm nhận định diện tích 200m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng đang tranh chấp trước đây là đất ao nuôi cá và hiện tại vẫn là ao nuôi cá, chưa có san lấp xây dựng gì trên đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp cũng như tài sản trên đất, chưa làm rõ nguồn gốc diện tích đất tranh chấp (như thu thập sổ mục kê, sơ đồ địa chính, bản đồ giải thửa...) để làm rõ hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất.



- Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập lấy lời khai của một số người làm chứng như: Ông Vinh (người được bà Bút nhờ trông coi nhà cửa trong thời gian gia đình bà Bút vào Nam sinh sống) và những hộ gia đình giáp ranh với diện tích đất đang tranh chấp để làm rõ nội dung vụ án.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ nhưng đã quyết định buộc ông Lê Huy Thành và bà Lê Thị Sọp phải trả lại diện tích đất 200m<sup>2</sup> theo giấy chuyển nhượng ngày 14/3/1998 cho ông Lê Đình Nam và bà Lê Thị Bút là chưa đủ căn cứ vững chắc. Mặt khác, trong sơ đồ vị trí thửa đất phía Nam giáp đất ông Thành lại không xác định vị trí mốc giới, dẫn đến việc không thể thi hành án được.

Những vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không bổ sung khắc phục được. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. *th*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Trần Công Phàn-PVT.VKSTC (b/c);
- Đ/c V.trưởng VC1 (đề b/c);
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Lưu: VPTH-VC1, VPV2-VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**