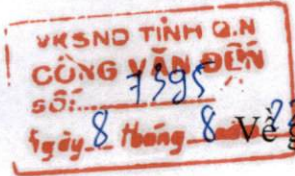


Số: 56/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2022



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” có vi phạm bị cấp phúc thẩm hủy án

Thực hiện chức năng kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên, ông Nguyễn Văn Mùi với bị đơn anh Nguyễn Văn Hạnh, chị Trần Thị Mận do Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên giải quyết tại bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 02/12/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy bản án sơ thẩm có vi phạm như sau:

1. Nội dung vụ án và quá trình giải quyết của Tòa án

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duyên trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Mùi là ông bà nội của anh Nguyễn Văn Hạnh (bị đơn), bố anh Hạnh mất sớm, anh ở với ông bà từ nhỏ. Năm 2010, anh Hạnh kết hôn với chị Mận và ở cùng ông bà. Năm 2013, ông, bà cho anh Hạnh 250m² đất tại thửa 113 tờ bản đồ số 39. Ngày 26/4/2013, anh Hạnh làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 400m² đất của ông bà sang tên anh Hạnh, ông bà không biết hợp đồng do ai lập. Sau đó bà Minh là Trưởng xóm gọi bà xuống ký hợp đồng, bà không đọc nội dung nên đã ký. Việc chứng thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hương bà cũng không có mặt. Anh Hạnh đã xây nhà trên toàn phần đường đi lên sân nhà của ông bà nên ông bà không có lối đi vào sân mà phải đi vòng ra phía trước nhà anh Hạnh, chị Mận mới vào được nhà ông bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Hạnh, chị Mận trả lại 150m² đất thửa 113a xã Tân Hương, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hạnh, chị Mận.

Bị đơn anh Hạnh cho rằng: Bà Duyên và ông Mùi đã lập Hợp đồng tặng cho và kèm theo bản viết tay “Đơn xin tách đất thổ cư” có nội dung ông bà có nguyện vọng chuyển 300m² đất thổ cư và 100m² đất trồng cây lâu năm cho anh Hạnh; trong hợp đồng tặng cho ông bà đều ký và có xác nhận của Trưởng xóm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng anh xây nhà trên đất nhưng chưa có điều kiện làm công trình phụ phía sau nên vợ chồng anh để lại một lối đi nhỏ tiếp giáp với đất nhà ông Long, bà Bình làm đường đi vào phía trong (ông Long là em trai của bố anh Hạnh) để sau này lấy đường vào xây công trình phụ. Vì vậy, chị Mận có đơn yêu cầu phân tố đối với bà Duyên, ông Mùi, yêu cầu ông bà trả lại 23,9m² đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Duyên và ông Nguyễn Văn Mùi.

Buộc anh Nguyễn Văn Hạnh, chị Trần Thị Mận tháo dỡ bề phốt trả lại cho bà Duyên, ông Mùi diện tích đất 3,8m²; diện tích phía sau nhà anh Hạnh 8,1m²; diện tích ở góc sân 5,7m².

Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Mận đối với bà Nguyễn Thị Duyên, ông Nguyễn Văn Mùi: xác định ông Mùi, bà Duyên đang sử dụng diện tích $23,9m^2$ đất thuộc thửa đất số 113a, tờ bản đồ số 39, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 132681, do UBND thị xã Phổ Yên cấp cho anh Hạnh, chị Mận năm 2013. Buộc ông Mùi, bà Duyên phải trả tiền bằng giá trị đất cho anh Hạnh, chị Mận theo giá đất trồng cây lâu năm là: $23,9m^2 \times 58.000đ/m^2 = 1.386.200$ đồng. Điều chỉnh giảm diện tích $23,9m^2$ đất là loại đất trồng cây lâu năm có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 132681, được UBND thị xã Phổ Yên cấp cho anh Hạnh, chị Mận năm 2013.

Bà Nguyễn Thị Duyên, ông Nguyễn Văn Mùi có quyền kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất $23,9m^2$ là loại đất trồng cây lâu năm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 132681, do UBND thị xã Phổ Yên cấp cho anh Hạnh, chị Mận năm 2013.

Điều chỉnh giảm diện tích đất $47,4m^2$ là loại đất trồng cây lâu năm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 132681, do UBND thị xã Phổ Yên cấp cho anh Hạnh, chị Mận năm 2013.

Đối với ô văng cửa sổ nhà anh Hạnh, chị Mận chừa sang phần đất giao cho ông Long, bà Bình phải cắt bỏ khi ông Long, bà Bình yêu cầu.

Anh Nguyễn Văn Hạnh và chị Nguyễn Thị Mận được quyền sử dụng diện tích đất còn lại của thửa 113a, tờ bản đồ số 39 là $328,1m^2$ đất (trong đó có $300m^2$ đất thổ cư và $28,1m^2$ đất trồng cây lâu năm).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và nhiều nội dung khác.

2. Những vi phạm của bản án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm

2.1. Giải quyết thiếu yêu cầu khởi kiện

Ông Mùi, bà Duyên khởi kiện anh Hạnh, chị Mận trả lại diện tích đất $150m^2$ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hạnh, chị Mận. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Duyên, ông Mùi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu khởi kiện việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy cũng không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Tân Hương và Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 5 BLTTDS năm 2015, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

2.2. Công nhận hợp đồng tặng cho không đúng pháp luật

Anh Hạnh cho rằng ông Mùi, bà Duyên đã cho vợ chồng anh $400m^2$. Tuy nhiên trong hợp đồng tặng cho thể hiện 02 cạnh của thửa đất có số đo là 15m (giáp đất ông Mùi) x 20m (giáp đất cạnh tác), tổng diện tích đất là $300m^2$. Kích thước các cạnh theo hợp đồng tặng cho có mâu thuẫn với kích thước đo hiện trạng theo bản đồ địa chính và kích thước các cạnh đo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đã trùm vào 03 gian nhà với diện tích đất $23,9m^2$ của ông Mùi, bà Duyên. Mặt khác, theo lời khai của ông Nguyễn Hải Triều - nguyên cán bộ địa chính xã Tân Hương xác định: Ông trực tiếp lập hồ sơ tặng cho đất giữa gia đình ông Mùi và anh Hạnh, khi xuống thực địa đo giáp ranh theo tay ông Mùi chỉ thì phạm vào một phần nhà ông Mùi, bà Duyên đang ở. Ông Triều là người trực tiếp viết thêm diện tích $100m^2$ đất vườn vào phần thống kê đất tặng cho. Ủy ban nhân dân xã Tân Hương chứng thực vào hợp đồng tặng cho

cũng không có mặt bà Duyên. Hiện nay anh Hạnh, chị Mận đã xây nhà 02 tầng trên diện tích đất 295,9m², phần sân lấn lên đường vào nhà ông Mùi, bà Duyên.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Duyên, ông Mùi, anh Hạnh đều thừa nhận diện tích đất 400m², Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hạnh, chị Mận đã bị trùm lên 03 gian nhà với diện tích 23,9m² của bà Duyên, ông Mùi đang sinh sống. Vị trí bị cấp trùm lên là phần giữa ban thờ gia tiên, phù hợp với sơ đồ hiện trạng sử dụng thửa đất đo vẽ vào tháng 6/2020. Tại văn bản số 1417/UBND -TNMT ngày 29/9/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên cũng khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hạnh, chị Mận trùm lên 3/5 gian nhà của ông Mùi, bà Duyên là không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Mận xác định ông Mùi, bà Duyên đang sử dụng diện tích đất 23,9m² thửa 113a tờ bản đồ số 39, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hạnh, chị Mận. Buộc ông Mùi, bà Duyên phải trả giá trị quyền sử dụng diện tích đất 23,9m² cho anh Hạnh, chị Mận là trái quy định của pháp luật bởi diện tích 23,9m² là phần Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hạnh, chị Mận trùm lên 03 gian nhà của ông Mùi, bà Duyên đang ở đồng thời công nhận anh Hạnh, chị Mận được quyền sử dụng diện tích đất còn lại của thửa 113a tờ bản đồ số 39 diện tích đất 328,1m² là không đúng diện tích ông Mùi, bà Duyên chuyển cho anh Hạnh; phần tăng thêm 100m² do cán bộ địa chính xã ghi thêm vào phần thống kê.

Do vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đã được chấp nhận, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần thông báo rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng -PVT.VKSTC (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC (để báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- VKSND cấp cao 2,3;
- VKSND 28 tỉnh, TP khu vực phía Bắc;
- Trường Đại học kiểm sát Hà Nội;
- Các viện nghiệp vụ, VP VC1;
- Lưu VT VC1, V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa