

Số: 43/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2023



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Thực hiện chức năng kiểm sát giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị Tuyên với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thoa do Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/6/2022. Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án cần nêu lên để rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

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

Năm 1998 gia đình bà Bùi Thị Tuyên chuyển nhượng cho ông Lê Duy Minh thửa đất số 168, tờ bản đồ số 06, diện tích 107m<sup>2</sup> bản đồ địa chính xã Hoàng Hải lập năm 1996 với giá 29.000.000 đồng, ông Minh đã trả 24.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng đến nay ông Minh chưa trả. Bà Thoa (vợ ông Minh) cho rằng năm 1999 bà đã trả 2.000.000 đồng, nợ 3.000.000 đồng. Năm 2009 Nhà nước có chủ trương làm trích lục đất nên ngày 24/4/2009 bà Thoa đã trả 6.000.000 đồng, tính cả tiền trượt giá, quy đổi bằng 3 chỉ vàng cho chồng bà Tuyên là ông Lê Văn Khánh ký nhận và cam kết cho gia đình bà Thoa sử dụng 118,8m<sup>2</sup>.

Ngày 24/11/2009, khi ông Minh đang chấp hành án phạt tù thì bà Thoa đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất số 31 ngày 24/11/2009 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hoàng Hải để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 118,8m<sup>2</sup>, bà Thoa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010.

Bà Tuyên khẳng định gia đình bà không ký Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Bà Thoa đã trả 11,8m<sup>2</sup> đất thừa cho bà Tuyên, hiện nay diện tích đất gia đình bà Thoa sử dụng thực tế là 102m<sup>2</sup>. Bà Tuyên khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Minh và bà Thoa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyên về tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, diện tích 118,8m<sup>2</sup> giữa bà Tuyên, ông Khánh với ông Minh, bà Thoa được Ủy ban nhân dân xã Hoàng Hải chứng thực ngày 24/11/2009 vô hiệu. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/10/1998 giữa bà Tuyên, ông Khánh và ông Minh diện tích đất chuyển nhượng là 107m<sup>2</sup>, thực tế là 102m<sup>2</sup> tại thửa đất 168a. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Tuyên về



hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2010 cho bà Thoa, ông Minh do bà Thoa rút yêu cầu khởi kiện.

Bà Thoa kháng cáo bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị phúc thẩm, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại do có vi phạm về tố tụng và nội dung.

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

- *Xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp*: Bà Bùi Thị Tuyên khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/HĐ-SDĐ ngày 24/11/2009 giữa ông Khánh, bà Tuyên với ông Minh, bà Thoa vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp cho bà Thoa, ông Minh. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyên “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa đúng, thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp “*Yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Không xác định đầy đủ người tham gia tố tụng*: Tài liệu hồ sơ thể hiện Chủ tịch UBND xã Hoàng Hải, huyện Hoàng Hoa tại thời điểm xét xử sơ thẩm là ông Nguyễn Xuân Tiến nhưng bản án sơ thẩm lại xác định ông Vũ Đức Lâm, chức vụ: Chủ tịch xã tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo pháp luật cho UBND xã Hoàng Hải là xác định chưa đúng người tham gia tố tụng.

- *Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện*: Bà Tuyên khởi kiện chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐ-SDĐ ngày 24/11/2009 giữa ông Khánh, bà Tuyên với ông Minh, bà Thoa nhưng bản án sơ thẩm còn xem xét và quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/10/1998 giữa bà Tuyên, ông Khánh với ông Minh là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Không thụ lý yêu cầu phản tố*: Bà Thoa yêu cầu bà Tuyên phải trả lại các khoản tiền thuế đất, số tiền trượt giá trên số tiền bà đã trả cho bà Tuyên là 3.000.000 đồng để được sử dụng 11,8m<sup>2</sup> và yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Bùi Thị Tuyên, ông Lê Văn Khánh với ông Lê Duy Minh lập năm 1998. Đây là các yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án không xem xét, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Thu thập chứng cứ không đầy đủ*: Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán đất số 31/HĐ-SDĐ ngày 24/11/2009 giữa ông Khánh, bà Tuyên với ông Minh, bà Thoa vô hiệu do giả tạo theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý và cho rằng không có việc giả tạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc giám định các chữ ký trong hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ kiện là chưa đủ cơ sở vững chắc.



Với những vi phạm nghiêm trọng nêu trên, Bản án phúc thẩm quyết định huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Vậy, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự, tránh những vi phạm tương tự xảy ra. /s/

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (b/c);
- Vụ 9 - VKSNDTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- Đ/C Phó Viện trưởng VC1 phụ trách;
- VC2, VC3;
- VKSND 28 tỉnh, tp khu vực phía Bắc;
- Các Viện nghiệp vụ, VP VC1;
- Lưu VT, VP-V2.

**KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**

