

Số: 97/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2023



**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
Về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Thực hiện chức năng kiểm sát xét xử phúc thẩm đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Tuyên với bị đơn bà Nguyễn Thị Thoa, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

**I. Nội dung vụ án và kết quả giải quyết của Tòa án**

Năm 1998, gia đình bà Tuyên bán cho ông Lê Duy Minh 01 mảnh đất ở diện tích 107m<sup>2</sup>, hai bên thỏa thuận giá 29.000.000 đồng, ông Minh đã trả 24.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng khi làm thủ tục sẽ giao hết. Năm 2009, khi ông Minh đang chấp hành hình phạt tù thì bà Thoa là vợ ông Minh đã tự lập hợp đồng chuyển nhượng đất số 31/HĐ-SDĐ, quyền số 01/2009/TP/CC-SCT/HNGD do UBND xã Hoàng Hải lập ngày 24/11/2009 để hoàn tất thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 118,8m<sup>2</sup>. Bà Tuyên khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu vì chữ ký trong hợp đồng không phải của vợ chồng bà và cũng không có số giấy chứng minh nhân dân của vợ chồng bà; ông Minh đang chấp hành hình phạt tù nên không thể có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Hàng Hải để ký vào hợp đồng. Bà Tuyên còn cho rằng không có việc bà thỏa thuận nhận lại 11,8m<sup>2</sup> đất như bản án sơ thẩm viết. Theo sơ đồ bản vẽ đất của UBND xã thì bà Thoa sử dụng 151m<sup>2</sup> là còn thừa chứ không thiếu đất. Bà Thoa trình bày đã trả số tiền 6.000.000 đồng gồm tiền trả nợ và mua thêm 11,8m<sup>2</sup> là không đúng vì theo giấy trả tiền là trả tiền mua đất của năm 1999, trong khi không có việc mua bán đất vào năm 1999 mà chỉ có việc mua bán đất năm 1998. Do đó, bà 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 để ký lại hợp đồng với ông Minh (vì trước đây gia đình bà bán cho ông Minh, chứ không bán cho bà Thoa) đúng diện tích đã chuyển nhượng là 107m<sup>2</sup> và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Duy Minh và bà Nguyễn Thị Thoa. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Tuyên rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thoa trình bày: Năm 1998 chồng bà mua 107m<sup>2</sup> đất của gia đình bà Tuyên, thanh toán tiền còn nợ 3.000.000 đồng, sau này bà trả số tiền 6.000.000 đồng cho chồng bà Tuyên ký nhận, bao gồm tiền trả nợ 3.000.000 đồng và tiền mua thêm 11,8m<sup>2</sup> theo hợp đồng mua bán năm 2009. Năm 1998, chồng bà mua 107m<sup>2</sup> đất của bà Tuyên nhưng hiện nay gia đình bà





chỉ được sử dụng 102m<sup>2</sup> đất nên yêu cầu bà Tuyên trả lại 5m<sup>2</sup> đất còn thiếu so với hợp đồng mua bán đất ngày 27/10/1998 đã ký với chồng bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyên về tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất số 31/HĐ-SDĐ, quyền số 01/2009TP/CC-SCT/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 168<sup>a</sup>, tờ bản đồ số 06 xã Hoàng Hải, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 118,8m<sup>2</sup> ký kết giữa bà Bùi Thị Tuyên, ông Lê Văn Khánh với ông Lê Văn Minh, bà Nguyễn Thị 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 Bùi Thị Tuyên, ông Lê Văn Khánh và ông Lê Duy Minh diện tích đất chuyển nhượng là 107m<sup>2</sup>, thực tế là 102m<sup>2</sup>. Tại thửa đất 168a, tờ bản đồ số 06, xã Hoàng Hải, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Bùi Thị Tuyên về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 765631, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00815, ngày 31/12/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị Thoa, ông Lê Văn Minh của Ủy ban nhân dân huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án dân sự và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thoa có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; trên cơ sở báo cáo đề nghị kháng nghị phúc thẩm của VKSND tỉnh Thanh Hóa, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có Quyết định kháng nghị số 19/QĐKNPT-VC1-DS đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2023/DS-PT ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý, xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

## **II. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

### **1. Về tố tụng**

1.1. *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, quyền số 01/2009-TP/CS-SDT/HNGĐ ngày 24/11/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 765631, sổ vào sổ CH 00815, ngày 31/12/2010 do UBND huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp cho bà Nguyễn Thị Thoa, ông Lê Văn Minh. Đây là tranh chấp hợp đồng 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 nhưng Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyên “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa đúng.

1.2. *Đương sự trong vụ án*: Tài liệu hồ sơ thể hiện tại thời điểm xét xử sơ thẩm Chủ tịch UBND xã Hoàng Hải, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá là ông Nguyễn Xuân Tiến, nhưng bản án sơ thẩm xác định ông Vũ Đức Lâm, 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.

## 2. Về nội dung

2.1. *Giải quyết yêu cầu của đương sự*: Nguyên đơn bà Tuyên chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐ-SDD ngày 24/11/2009 giữa ông Lê Văn Khánh, bà Bùi Thị Tuyên với ông Lê Văn Minh, bà Nguyễn Thị 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 Bùi Thị Tuyên, ông Lê Văn Khánh với ông Lê Duy Minh là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.2. *Thụ lý yêu cầu phản tố*: Bị đơn 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 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 năm 1998. Đây là các yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Thẩm phán được Toà án 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.

2.3. *Thu thập chứng cứ*: Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán đất số 31/HĐ-SDD ngày 24/11/2009 giữa ông Lê Văn Khánh, bà Bùi Thị Tuyên với ông Lê Văn Minh, bà Nguyễn Thị Thoa vô hiệu do giả tạo; phía bị đơn không đồng ý và cho rằng không có việc giả tạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng, trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm không thực hiện việc giám định chữ ký của những người ký chuyển nhượng trong hợp đồng nhưng vẫn tuyên vô hiệu là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Ngoài ra, phần mở đầu bản án ghi họ và tên các thành viên Hội đồng xét xử là các Hội thẩm nhân dân gồm ông Nguyễn Danh Lợi, ông Lê Quang Vinh, nhưng phần Quyết định lại được ký bởi các ông Bùi Thế Huệ, Lê Hữu Tới là không thống nhất; Việc đánh giá, nhận định đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 765631, sổ vào sổ CH 00815 ngày 31/12/2010 của UBND huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa không có sự thống nhất giữa phần nhận định và phần quyết định, trình bày bản án câu trả lời, nhiều sai sót trong việc viết bản án như phần ý kiến của Viện kiểm sát và ý kiến của trợ giúp viên pháp lý cùng với kết quả thẩm định không ghi nội dung là không đầy đủ; Không xem xét, xử lý tiền tạm ứng án phí trong khi nguyên đơn bà Tuyên đã được Toà án nhân dân hai cấp tỉnh Thanh Hoá thụ lý, xét xử vụ án nhiều lần, trong đó bị đơn



bà Thoa có nộp số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2019/0010068 ngày 21/9/2020 khi kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2020/DSST ngày 07/9/2020 của Toà án nhân dân huyện Hoàng Hoá nhưng bản án sơ thẩm không xem xét, xử lý là thiếu sót.

Như vậy, bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được cần thiết huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKSTC (b/c);
- Vụ 9 VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- Các đ/c Phó viện trưởng VC1;
- VKS 28 tỉnh, tp phía Bắc;
- Viện cấp cao 2,3;
- Các Viện nghiệp vụ và VP VC1;
- Lưu VC1, HSKS.

(44 bản)

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**