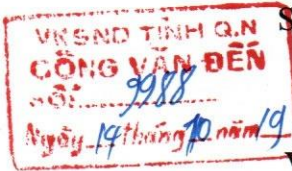


VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2019

Số: 43/TB-VC1-DS



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là anh Lê Văn Vĩnh với bị đơn là anh Lê Văn Phú. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng trong việc xác minh, thu thập tài liệu, đánh giá chứng cứ và án phí đã bị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy để giải quyết lại.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguyên đơn anh Lê Văn Vĩnh trình bày: Vợ chồng ông Lê Xuân Đích và bà Trần Thị Tọ có 08 người con là anh Lê Văn Vĩnh, anh Lê Văn Vãng, anh Lê Văn Viễn, anh Lê Văn Phú, chị Lê Thị Ninh, chị Lê Thị Ninh, chị Lê Thị Vinh và chị Lê Thị Vịnh (đã chết khi còn nhỏ). Ông Đích và bà Tọ có tài sản là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13, diện tích 836m² tại xã K.C, huyện Đ.A, thành phố H. Năm 1985, bà Tọ chết.

Ngày 20/4/2004, ông Đích lập Biên bản họp gia đình phân chia tài sản là quyền sử dụng 836m² đất. Theo đó, anh Vĩnh được quản lý, sử dụng 200m², anh Viễn được quản lý, sử dụng 200m², ông Đích và anh Phú cùng quản lý, sử dụng 436m² đất còn lại nhưng diện tích đất này sẽ do ông Đích đứng tên. Năm 2007, ông Đích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 436m² đất nêu trên.

Năm 2008, ông Đích ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Phú 200m² đất. Sau đó, anh Phú đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 62A(1), diện tích 200m². Cùng thời gian này, ông Đích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 236m² đất còn lại thuộc thửa đất số 62A(2), tờ bản đồ số 13, tại xã K.C, huyện Đ.A. Ngày 12/3/2014, ông Đích ký Hợp đồng công chứng tặng cho anh Vĩnh thửa đất số 62A(2) này. Đến ngày 25/3/2014, anh Vĩnh được Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR464828 đối với thửa đất nhưng trên thực tế, ông Đích và anh Phú vẫn đang sinh sống, quản lý đất cùng tài sản trên đất. Năm 2015, ông Đích chết.

Sau khi ông Đích chết, giữa anh Vĩnh và anh Phú xảy ra tranh chấp. Anh Vĩnh khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đ.A, thành phố H yêu cầu anh Phú phải trả lại cho anh thửa đất số 62A(2), tờ bản đồ số 13, diện tích 236m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ.A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn anh Lê Văn Phú trình bày: Khi còn sống, ông Đích đã tuyên bố bằng miệng cho anh thửa đất nêu trên. Sau đó, anh Vãng đã xây nhà trên cả thửa đất số 62A(2) và thửa đất số 62A(1) để anh Phú quản lý và cho thuê.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Phú có đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đích với anh Vĩnh và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR464828 ngày 25/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp cho anh Vĩnh.

2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 17/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Đ.A, thành phố H đã xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Vĩnh về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với anh Phú. Buộc gia đình anh Phú, anh Vãng và những người đang sinh sống ở thửa đất số 62A, tờ bản đồ số 13, diện tích 236m² (đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR464828 ngày 25/3/2014 cho người sử dụng đất là anh Vĩnh) có trách nhiệm bàn giao lại nhà, đất cho anh Vĩnh.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vĩnh thanh toán giá trị tài sản (03 nhà cấp 4 và công trình phụ) cho anh Phú và anh Vãng (do anh Vãng đại diện) là 148.847.080 đồng. Trường hợp anh Vĩnh không sử dụng nhà cấp 4 này thì khi phá dỡ cần bảo đảm quyền sử dụng phần nhà còn lại nằm trên đất của anh Phú.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phú về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đích với anh Vĩnh và việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR464828 ngày 25/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp cho anh Vĩnh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2018, anh Phú có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đích và anh Vĩnh ngày 12/3/2014 vì không đúng pháp luật, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H đã cấp cho anh Vĩnh, diện tích 236m² để chia di sản của bà Tọa cho những người cùng hàng thừa kế.

Quá trình kiểm sát bản án phát hiện ra vi phạm nên ngày 01/8/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát cấp sơ thẩm đã ban hành Kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 19/8/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án, chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1. Về xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ

Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 07/9/2016 và hiện trạng thửa đất tranh chấp thể hiện anh Phú đang quản lý, sử dụng 371m² đất (bao gồm cả thửa đất số 62A(1) và thửa đất số 62A(2)), hai thửa đất này không có ranh giới rõ ràng. Trong khi đó, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 464828 do Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp cho anh Vĩnh ngày 25/3/2014 thì thửa đất số 62A có diện tích là 236m² còn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 625532 do Ủy ban nhân dân huyện Đ.A, thành phố H cấp cho anh Phú ngày 28/01/2009, thửa đất số 62A(1), tờ bản đồ số 13, diện tích là 200m². Như vậy, tổng diện tích đất anh Phú đang quản lý, sử dụng trên thực trạng có sự chênh lệch lớn so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai thửa đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ nguyên nhân dẫn đến chênh lệch số liệu trên, chưa xác định được trong diện tích đất anh Phú đang thực tế quản lý, sử dụng có bao nhiêu m² đất thuộc thửa đất số 62A, tờ bản đồ số 13 cũng như chưa xem xét về tài sản trên đất là của những ai để giải quyết triệt để vụ án là thu thập tài liệu, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu chính xác đã vi phạm quy định tại Điều 97, Điều 108 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Hơn nữa, thực tế anh Vãng đã xây nhà trên cả thửa đất số 62A(2) và thửa đất số 62A(1) để anh Phú quản lý, cho thuê. Bản án sơ thẩm tuyên buộc anh Phú và những người đang sinh sống tại đó phải trả lại cho anh Vĩnh 236m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 464828 ngày 25/3/2014 nhưng không xác định rõ ranh giới, tứ cận của thửa đất được phân chia, cũng không có sơ đồ kèm theo bản án là không đầy đủ, sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án.

3.2. Vi phạm về án phí

Tòa án nhân dân huyện Đ.A, thành phố H thụ lý vụ án ngày 09/8/2016, sau đó án được chuyển lên Tòa án nhân dân thành phố H để giải quyết theo thẩm quyền (do có nội dung khởi kiện hủy Quyết định cá biệt) nhưng Bản án sơ thẩm lại áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để xác định số tiền án phí anh Phú phải nộp là vi phạm Điều 48 Nghị quyết 326. Trong trường hợp này, án phí được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" có những vi phạm nghiêm trọng về xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, áp dụng pháp luật về án phí không chính xác của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm nhưng không thể khắc phục được những thiếu sót, vi phạm nêu trên nên đã hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần thiết thông báo để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến PVTVKSNDTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, VP VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

(42b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa