

Số: 27/TB-VC1-HC

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2022

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
**Đối với bản án hành chính sơ thẩm có vi phạm bị hủy án**

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án hành chính “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa người khởi kiện là ông Dương Văn Trung, bà Dương Thị Minh với người bị kiện là Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã H, tỉnh Q, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc thu thập chứng cứ dẫn đến cấp phúc thẩm hủy án, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần rút kinh nghiệm như sau:

**1. Nội dung và quá trình giải quyết vụ án**

Ông Dương Văn Trung, bà Dương Thị Minh có bố là cụ Dương Văn Phú (chết năm 2010), mẹ là cụ Nguyễn Thị Năm (chết năm 2018). Cụ Phú, cụ Năm sinh được 10 người con gồm: Dương Văn Quý, Dương Văn Dĩ, Dương Văn Tình, Dương Văn Tài, Dương Thị Hữu, Dương Thị Minh, Dương Văn Chuyên, Dương Thị Cấn, Dương Văn Trung và Dương Văn Mười. Gia đình ông bà có thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9, diện tích 497m<sup>2</sup> tại phường Đồng Ky, thị xã H là tài sản thuộc sở hữu chung của gia đình do cụ Dương Văn Phú đại diện đứng tên. Nguồn gốc thửa đất do tổ tiên để lại. Khi các anh chị em trong gia đình khôn lớn, xây dựng gia đình đã tạo dựng chỗ ở mới chỉ còn lại cụ Phú, cụ Năm và ông Mười ở trên thửa đất đó. Cụ Phú, cụ Năm chết không để lại di chúc chỉ dẫn để lại thửa đất trên làm nơi thờ cúng. Tuy nhiên, vừa qua ông, bà mới được biết Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn kê biên, phát mại và tổ chức bán đấu giá thửa đất này để thu hồi khoản nợ của vợ chồng ông Mười, bà Liên tại ngân hàng ACB. Lúc này ông bà mới biết vợ chồng ông Mười, bà Liên đã được UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 313,5m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất của gia đình. Sau đó ông bà tìm hiểu thì được biết năm 2009 lợi dụng lúc cụ Phú già yếu bệnh tật không nhận thức được, bà Năm không biết chữ và các anh em không có nhà, ông Mười đã xúi giục cụ Phú ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông bà cho rằng chữ ký trong hợp đồng tặng cho của ông Quý, ông Dĩ, ông Tình, ông Tài, bà Hữu đều do ông Mười tự ký thay, đặc biệt chữ ký của bà Năm là chữ ký giả vì bà Năm không biết chữ. Việc cụ Phú, cụ Năm làm hợp đồng tặng cho thửa đất này cho vợ chồng ông Mười, bà Liên thì toàn bộ các anh em trong gia đình đều không biết; hợp đồng không có đầy đủ chữ ký của các người con trong hộ gia đình cụ Phú nên việc vợ chồng ông Mười, bà Liên được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là sai. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên: 1. Hủy Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 04/6/2009 của UBND thị xã H về việc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 291899, thửa đất số 523 tờ bản đồ số 9, diện tích 313,5m<sup>2</sup> tại phường Đồng Ky, thị xã H, tỉnh Q do UBND thị xã H cấp ngày 04/6/2009 mang tên ông Dương Văn Mười và bà Tạ Thị Liên.

Bản án sơ thẩm số 32/2019/HC-ST ngày 19/11/2019 của TAND tỉnh Q quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Trung, bà Dương Thị Minh.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án sơ thẩm trên bị người khởi kiện kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Bản án hành chính phúc thẩm số 248/2021/HC-PT ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

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

Cụ Dương Văn Phú (chết năm 2010), cụ Nguyễn Thị Năm (chết năm 2018). Cụ Phú, cụ Năm sinh được 10 người con gồm: Dương Văn Quý, Dương Văn Dĩ, Dương Văn Tình, Dương Văn Tài, Dương Thị Hữu, Dương Thị Minh, Dương Văn Chuyên, Dương Thị Cần, Dương Văn Trung và Dương Văn Mười.

Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 9 diện tích 313,5m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Mười và bà Liên, theo các đương sự là những người con của cụ Phú, cụ Năm thì đất có nguồn gốc của tổ tiên để lại thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình các ông bà, không phải đất của cá nhân cụ Phú. Theo chính quyền địa phương thì thửa đất trên có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 406 tờ bản đồ số 9, diện tích 497,24m<sup>2</sup> mang tên cụ Phú. Cụ thể: theo bản đồ năm 1977 thửa đất này là thửa số 1358, diện tích 712m<sup>2</sup>, tại sổ mục kê thể hiện tên cụ Dương Văn Tư Lý (là tên của cụ Phú). Theo bản đồ năm 1988, thửa đất này tách thành 6 thửa gồm: Thửa 388, diện tích 63,9m<sup>2</sup>; thửa 396 diện tích 55,1m<sup>2</sup>; thửa 397 diện tích 66,8m<sup>2</sup>; thửa 398 diện tích 60,7m<sup>2</sup>; thửa 407 diện tích 67m<sup>2</sup>; thửa 406 diện tích 365,5m<sup>2</sup> tất cả đều là tờ bản đồ số 9. Ngày 27/4/2009, cụ Phú có đơn đề nghị hợp 4 thửa đất gồm: thửa 388, thửa 396, thửa 397 và thửa 406 thành thửa 406, tờ bản đồ số 9 diện tích là 497,24m<sup>2</sup>. Ngày 12/5/2009, UBND phường có tờ trình đề nghị UBND thị xã cấp Giấy chứng nhận cho cụ Phú đối với thửa số 406, diện tích 497,24m<sup>2</sup>. Ngày 25/5/2009, cụ Phú có đơn xin tách thửa đất số 406 thành 3 thửa gồm thửa 521, 522 và 523, cùng ngày cụ Phú làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mười, bà Liên thửa đất số 523, diện tích 313,5m<sup>2</sup>. Tại Biên bản đối thoại ngày 20/9/2019, UBND thị xã H cho rằng thửa đất này là của cụ Phú, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Dương Văn Phú không phải của hộ gia đình cụ Phú, nhưng không cung cấp được tài liệu là Giấy chứng



nhận này. Trong khi đó, theo văn bản số 139 ngày 13/6/2019 của UBND thị xã H thì thửa đất trên của cụ Phú mới chỉ dừng lại ở việc ngày 24/7/2009 cụ Phú nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ và ngày 12/5/2009 UBND phường mới có tờ trình đề nghị UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận cho cụ Phú. Tại Biên bản xác minh ngày 29/11/2009 với Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H - ông Nguyễn Văn Hội - giám đốc Chi nhánh cũng xác định: UBND thị xã H không tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Phú. Hiện nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H không lưu giữ thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng là ông Dương Văn Phú mà chỉ còn Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Mười, bà Tạ Thị Liên là người nhận tặng quyền sử dụng đất. Xét hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Phú thì thấy tại Hồ sơ thửa đất lập ngày 27/4/2009 thể hiện thửa đất mang tên chủ hộ là cụ Dương Văn Phú và tại Biên bản làm việc ngày 13/5/2009 do phòng Tài Nguyên môi trường thị xã lập cũng thể hiện thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 497,2m<sup>2</sup> thuộc hộ ông Dương Văn Phú.

Như vậy, mặc dù có mâu thuẫn về các nguồn tài liệu chứng cứ xác định trước khi ông Mười, bà Liên được tặng cho quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất thuộc về cụ Phú hay hộ cụ Phú còn chưa được tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Theo quy định khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho ... quyền sử dụng đất thì cụ Phú chỉ được hưởng quyền của chủ sử dụng đất khi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ, là tài sản của cá nhân cụ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này mà đã xác định cụ Phú là chủ sử dụng thửa đất trên nên có quyền định đoạt và công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ.

Đối với đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị xã H chứng thực ngày 25/5/2009 thể hiện bên tặng cho gồm: Ông Dương Văn Phú, bà Dương Thị Năm, ông Dương Văn Quý, ông Dương Văn Dĩ, ông Dương Văn Tình, ông Dương Văn Tài, bà Dương Thị Hữu và những người này đã đồng ý ký tên. Như vậy, theo Hợp đồng thì những người có tên trên cũng có quyền quyết định đối với tài sản được chuyển nhượng tặng cho vợ chồng ông Mười, bà Liên. Quá trình giải quyết vụ án ông Phú, bà Năm, ông Dĩ, ông Tình, ông Tài, bà Hữu, ông Mười và những người con khác của cụ Phú, cụ Năm đều xác định không có việc gia đình tổ chức họp tặng cho ông Mười, bà Liên đất, chữ ký trong Hợp đồng không phải là chữ ký của họ. Đặc biệt chữ ký của cụ Năm là chữ ký giả vì cụ Năm không biết chữ. Bên cạnh đó theo các đương sự thì trên thửa đất hiện mang tên ông Mười, bà Liên còn có tài sản trên đất là ngôi nhà gỗ, nhà được gia đình xây dựng năm 1982, cụ Phú, cụ Năm ở khi còn sống,





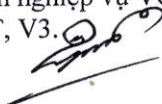
hiện gia đình đang làm nhà thờ. Tài sản này không được đề cập trong hợp đồng và không phải là tài sản của ông Mười, bà Liên, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ làm rõ những nội dung này là vi phạm, thiếu sót.

Với những vi phạm nêu trên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực phía Bắc nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án hành chính./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 10 VKSTC;
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- Đ/c Phó VT VC1 phụ trách Viện 3;
- 28 VKS tỉnh, TP khu vực phía bắc ;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu: VT, V3.



**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**\*Vũ Quang Huy**