



VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 36/TB-VKS- DS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2017

### THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (VC3) thông báo vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” bị cấp phúc thẩm hủy án do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để Viện kiểm sát địa phương nghiên cứu rút kinh nghiệm.

#### 1. Nội dung vụ án và kết quả giải quyết của Tòa án:

Vụ án: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phạm Thế Phong với bị đơn ông Nguyễn Văn Đệ.

Nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn nguồn gốc nhà, đất thửa 255, tờ bản đồ số 21, phường Quang Vinh do bà Hoàng Thị Chử được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp quyền sở hữu nhà số 18496/CN-SHN ngày 24/10/1991 đối với căn nhà số 87/12 khóm 1, đường Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 22/3/1996, bà Hoàng Thị Chử lập tờ trình nguồn gốc đối với nhà đất gửi Ủy ban nhân dân phường Quang Vinh và đã được Ủy ban nhân dân xác nhận ngày 25/3/1996. Cũng trong năm 1996, bà Chử lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết. Ngày 24/7/1997, bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Phạm Thế Phong làm thủ tục đăng ký nhà ở và đất ở đối với căn nhà số 87/12 đường Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai gắn liền với thửa đất số 255, diện tích 76,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 21.

Ngược lại, ông Đệ cho rằng bà Nguyễn Thị Liên là mẹ ruột của ông khi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết diện tích 8,9m<sup>2</sup> không được cấp giấy, nhưng từ đó đến nay sử dụng liên tục làm lối đi bên hông nhà và cũng không biết là một phần của thửa 255, tờ bản đồ số 21 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Phong, bà Tuyết. Khi ông Phong, bà Tuyết khởi kiện ông Đệ làm đơn phân tố đối với diện tích 8,89m<sup>2</sup> mà nguyên đơn tranh chấp và yêu cầu hủy



một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phong, bà Tuyết đối với diện tích 8,89m<sup>2</sup>.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 23/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

*Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thế Phong và bà Nguyễn Thị Tuyết về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn Đệ, đối với diện tích đất 8,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 21, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4966/2015 ngày 30/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa. Buộc ông Nguyễn Văn Đệ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thanh, ông Trung, bà Muội, ông Cấn, bà Lệ, bà Nga, ông Cường có trách nhiệm giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 8,9m<sup>2</sup> cho ông Phạm Thế Phong và bà Nguyễn Thị Tuyết tính theo giá trị thực tế bằng tiền là 89.000.000 đồng (tám mươi chín triệu đồng chẵn). Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đệ và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Thanh, ông Trung, bà Muội, ông Cấn, bà Lệ, bà Nga, ông Cường được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 8,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 21, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4966/2015 ngày 30/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa.*

*Không chấp nhận đơn yêu cầu phân tố của ông Nguyễn Văn Đệ về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701041737 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phong, bà Tuyết ngày 21/7/2003. Tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật, trong thời gian luật định các đương sự phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng quyền sử dụng đã được công nhận theo quy định của pháp luật.*

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định giá, án phí, quyền yêu cầu thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.*

Ngày 06/6/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn Đệ làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 23/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai lý do bản án tuyên không đúng với nội dung của vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử không khách quan, không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Ngày 12/10/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát.

## 2. Những vi phạm của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

\* Vi phạm quy định tại Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ nội dung đơn phản tố của ông Nguyễn Văn Đệ, nên thông báo thụ lý yêu cầu phản tố không đầy đủ, theo đơn phản tố ngày 13/9/2015 của ông Đệ có 02 yêu cầu:

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phong, bà Tuyết yêu cầu phản tố này không phải nộp tiền tạm ứng án phí.

Phản tố đối với diện tích 3,89m<sup>2</sup> mà nguyên đơn tranh chấp, yêu cầu phản tố này bị đơn phải nộp tiền tạm ứng án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đệ thừa nhận ông chưa nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố đối với diện tích 8,89m<sup>2</sup> mà nguyên đơn tranh chấp và Tòa án không thông báo cho ông nộp tiền tạm ứng án phí.

Hồ sơ thể hiện Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thông báo thụ lý yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phong, bà Tuyết mà không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị công nhận 8,89m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Do bị đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có quyết định chuyển vụ án.

\* Vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự:

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thông báo thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đệ về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phong, bà Tuyết, không có nội dung phản tố đối với diện tích 8,89m<sup>2</sup> đất mà nguyên đơn tranh chấp là không xem xét đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn từ đó giải quyết vụ án không triệt để.

\* Vi phạm quy định tại Điều 97 về xác minh, thu thập chứng cứ và Điều 108 về đánh giá chứng cứ:

Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xác định nguồn gốc đất khi bà Hoàng Thị Chừ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết, bởi tại hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Chừ với bà Nguyễn Thị Tuyết chỉ thể hiện diện tích nhà 34m<sup>2</sup> không thể hiện diện tích đất. Việc ông Phong, bà Tuyết kê khai để được cấp giấy chứng nhận diện quyền sử dụng đất tích 76,2m<sup>2</sup> không đo đạc và ký giáp ranh. Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thừa nhận theo quy định khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất phải đo vẽ hiện trạng và ký giáp ranh giữa các bên, nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Phong, bà Tuyết không làm đầy đủ các thủ tục, chỉ dựa vào hồ sơ kê khai để cấp không kiểm



tra là có sai sót, nên Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phong, bà Tuyết, nhưng diện tích đất lại do bà Liên mẹ ông Độ trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1975 đến nay.

\* Vi phạm Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự:

Hồ sơ thể hiện biên bản ghi lời khai và bản tự khai của bà Hoàng Thị Chử là người chuyển nhượng nhà đất cho bà Tuyết kháng định không chuyển nhượng diện tích 8,89m<sup>2</sup> cho ông Phong, bà Tuyết, mà diện tích đất trên là của bà Nguyễn Thị Liên đã sử dụng từ năm 1975 đến nay, nhưng không được đối chất với ông Phong, bà Tuyết để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Biên bản đo đạc hiện trạng thể hiện rõ ông Độ đang sử dụng diện tích đất tranh chấp, tại phiên tòa phúc thẩm ông Phong cũng thừa nhận ngăn cách giữa hai bên là bức tường nhà của ông Phong, ông Phong không có lối đi qua phần nhà của ông Độ và từ khi chuyển nhượng nhà đất của bà Chử vào năm 1996 đến nay thì không sử dụng diện tích đất đang tranh chấp mà do gia đình ông Độ sử dụng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa chưa kiểm sát chặt chẽ về thủ tục tố tụng và nội dung, việc thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ của Tòa án, nên không phát hiện những vi phạm nêu trên.

Để hạn chế những sai sót nêu trên trong quá trình giải quyết án dân sự, cần thực hiện tốt công tác kiểm sát việc thụ lý, xem Tòa án cấp sơ thẩm có đưa đầy đủ người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hay không; Kiểm sát quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm có hợp pháp và việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm phải thật sự khách quan và theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Kiểm sát viên khi trực tiếp kiểm sát xét xử cần xác định nội dung khởi kiện và yêu cầu phản tố của đương sự hoặc yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, việc đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm, xem xét các yêu cầu của các đương sự đã được giải quyết một cách triệt để trong cùng một vụ án, bản án có đúng quy định của pháp luật.

Sau phiên tòa thực hiện việc kiểm sát bản án, quyết định của Tòa án kịp thời phát hiện vi phạm, thiếu sót trong bản án để kiến nghị yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục vi phạm, thực hiện quyền kháng nghị phúc thẩm, hoặc báo cáo đề nghị Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp kháng nghị theo thẩm quyền, nhằm hạn chế tối đa cấp phúc thẩm phải hủy án để giải quyết lại mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Trên đây là kết quả giải quyết vụ án dân sự bị cấp phúc thẩm hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực

nghiên cứu tổ chức rút kinh nghiệm chung, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự trong thời gian tới và thực hiện tốt Chỉ thị số 10/CT-VKSTC ngày 06/4/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao./.

**Nơi nhận**

- Đ/c Lê Hữu Thê } PVT- VKSTC (để báo cáo);
- Đ/c Thủy Khiêm } (để báo cáo);
- Vụ 9 - VKSND tối cao (để báo cáo);
- VPTH - VKSND tối cao (để báo cáo);
- 23 VKS tỉnh, thành phố (để biết);
- VKS- VC1, VC2 (để biết);
- Đ/c Viện trưởng - VC3 (để báo cáo);
- Các đ/c PVT- VC3; (để biết);
- Viện 1,2,3, 4, VP - VC3; (để biết);
- Lưu văn thư, V2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Võ Văn Thêm**

