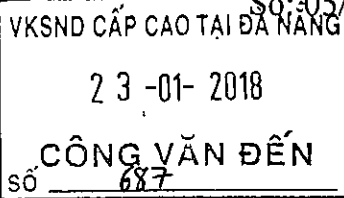


Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2018



**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
**Về tranh chấp quyền sử dụng đất**

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Phạm Thị Tuyên với bị đơn là ông Đàm Văn Trang. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy bản án để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần phải thông báo rút kinh nghiệm.

**1. Tóm tắt nội dung vụ án**

*Nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyên trình bày:* Sau khi ông Đàm Quang Tư ly hôn với bà Phạm Thị Mai thì năm 1993 kết hôn và sinh sống tại tỉnh Điện Biên với bà. Ông Tư cho bà biết tháng 07/1992 ông Tư vay của bà Toán 4.000.000 đồng để về quê tại xã Tân Tiến, huyện V, tỉnh H mua đất (ngày 15/11/1993, bà đã trả cho bà Toán khoản tiền vay trên) và tháng 08/1992, ông Tư mua của anh Lê Văn Sơn thửa đất 200m<sup>2</sup> tại thôn Hòa Bình Thượng, xã Tân Tiến với giá 2.400.000 đồng, ông Tư nhờ ông Đàm Văn Trang (cháu ông Tư) quản lý giúp. Năm 1996, Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến thực hiện chủ trương giao đất cho các hộ dân có thu tiền sử dụng đất, bà đưa cho ông Tư 4.000.000 đồng và 1,5 cây vàng về quê mua đất. Ông Trang cùng ông Tư liên hệ với ông Ngô Văn Tuất (Trưởng thôn) và ông Tư mua được 101m<sup>2</sup> đất với giá 2.620.000 đồng, ông Trang là người nhận đất và trả tiền cho thôn. Do thửa đất nằm phía sau đất ở của ông Hoàng Văn Lũng và ông Lũng còn có thửa đất rộng 175m<sup>2</sup> ở vị trí sau thửa đất của ông Tư nên hai ông thỏa thuận đổi đất cho nhau, ông Tư trả cho ông Lũng 1.800.000 đồng tiền chênh lệch. Việc thanh toán, nhận đất ông, bà nhờ ông Trang giao dịch. Ông, bà đã đưa cho ông Trang tổng số 7.000.000 đồng, toàn bộ tiền mua đất là của ông, bà.

Ngoài ra, năm 1993, ông Tư làm đơn xin được giao đất. Năm 1994, Ủy ban nhân dân xã đồng ý giao cho ông Tư thửa đất ao diện tích 91m<sup>2</sup> tại thôn Hòa Bình Hạ. Ông Tư gửi 3.000.000 đồng (qua đường bưu điện) để ông Trang nộp hộ, ông Trang là người nhận đất, giấy tờ đất mang tên ông Tư. Ông Trang trông nom và nộp thuế hộ cho gia đình ông, bà. Năm 2004, gia đình ông, bà chuyên về quê ở, làm nhà trên thửa đất 375m<sup>2</sup> thuộc thôn Hòa Bình Thượng, xã Tân Tiến. Thời gian này, ông Tư ốm nằm viện nên bà phải chăm sóc, mọi việc xây dựng (thuê thợ, trông nom) do ông Trang quản lý, tiền làm nhà do ông, bà trả.

Tháng 4/2004, khi ông Tư chết thì phát sinh tranh chấp giữa bà và ông Trang. Lúc đó, bà được biết thửa đất 375m<sup>2</sup> (gia đình bà đã làm nhà) đứng tên ông Trang, thửa đất ao 91m<sup>2</sup> mang tên ông Tư. Ngày 06/7/2005, tại cuộc họp họ Đàm, ông Trang thừa nhận thửa đất 375m<sup>2</sup> là của ông Tư và nhất trí trả lại đất cho ông Tư, còn thửa đất 91m<sup>2</sup> vẫn đứng

tên ông Tư. Khi đang tranh chấp, ông Trang tự ý san lấp thửa đất ao trên. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trang trả lại quyền sử dụng đối với hai thửa đất nói trên cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Tuyên đã bán 45,5m<sup>2</sup> trong số 91m<sup>2</sup> đất ao cho vợ chồng ông Chu Xuân Hạp, bà Hoàng Thị Hà. Bà Hà, ông Hạp làm nhà, lán cấp 4 lợp ngóiproximăng, sân nền bê tông và cho anh Chu Văn Hùng thuê sửa chữa xe máy trên diện tích đất này. Ngày 26/3/2013, bà Tuyên chết, chị Đàm Thị Hoàng Thảo là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Tuyên.

*Bị đơn ông Đàm Văn Trang trình bày:* Tháng 08/1992, ông Tư nhờ ông mua hộ thửa đất 200m<sup>2</sup> giáp đường 207 tại thôn Hòa Bình Thượng của ông Lê Văn Sơn với giá 2.400.000 đồng (ông Tư có 1.200.000 đồng, còn lại là của con gái ông Tư là bà Đàm Thị Biên). Năm 1995, ông mua của thôn Hòa Bình Thượng 101m<sup>2</sup> đất sau đó đổi đất với ông Lũng và đã mua thêm đất của ông Lũng, tổng cộng là 175m<sup>2</sup> (phần đất này giáp thửa 200m<sup>2</sup> mua của ông Sơn). Toàn bộ chi phí mua 175m<sup>2</sup> đất này là do gia đình ông bỏ ra. Sau khi mua thửa đất 200m<sup>2</sup>, ông Tư còn nhờ ông trông nom, nộp thuế và còn nhờ “miệng” ông đứng tên hộ vì ông Tư sợ anh Hùng (con trai ông Tư) về đòi bán đất nên năm 1999 ông đã kê khai toàn bộ hai phần đất này là 375m<sup>2</sup> đứng tên ông.

Năm 1992, ông Tư có đơn xin được giao diện tích đất “ao làng” (khoảng 300m<sup>2</sup>). Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến đã đồng ý nhưng một số hộ gia đình cũng làm đơn nên ông Tư chỉ được duyệt giao 91m<sup>2</sup>. Ông Tư chệch hợp không mua nên ông xin nộp tiền để được nhận xuất đất ao của ông Tư. Khi có thông báo nộp tiền, vợ chồng ông đưa 2.000.000 đồng cho ông Tiến (anh ruột ông) đi nộp hộ. Năm 1994 giao đất, gia đình ông phải bồi thường tiền hoa màu ở bờ ao cho ông Kỳ là 600.000 đồng. Gia đình ông Trang sử dụng ao để làm dịch vụ ngâm tre, gỗ từ đó đến năm 2003 thì san lấp và làm lán để vật liệu kinh doanh (chi phí san lấp khoảng 23.000.000 đồng). Tháng 02/2005, gia đình ông tiếp tục lấp phần đuôi ao thì bà Tuyên ngăn cản và phát sinh tranh chấp. Ông khẳng định phần đất này đứng tên ông Tư nhưng là của gia đình ông. Tại Bản Di chúc do ông Tư và bà Tuyên lập không có thửa đất ao. Ông cho rằng phần đất 200m<sup>2</sup> trong tổng số 375m<sup>2</sup> đất là của ông Tư, bà Mai, phần đất 175m<sup>2</sup> còn lại của thửa đất 375m<sup>2</sup> và thửa đất ao 91m<sup>2</sup> là của gia đình ông nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyên.

## **2. Quyết định của Tòa án**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2007/DSST ngày 06/04/2007, Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh H đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tuyên. Xác định thửa đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tư. Giao cho bà Tuyên thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tư quản lý. Xác định thửa đất diện tích 176m<sup>2</sup> (gồm 101m<sup>2</sup> mua của thôn, 75m<sup>2</sup> mua của ông Lũng) nằm trong thửa đất 236, tờ bản đồ số 4 tại thôn Hòa Bình Thượng và tài sản nhà 03 tầng thuộc tài sản chung của ông Tư và bà Tuyên, giao cho bà Tuyên được quyền quản lý, sử dụng. Diện tích 91m<sup>2</sup> là tài sản chung thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tư và bà Tuyên, giao cho bà Tuyên được quyền quản lý, sử dụng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tuyên bồi thường toàn bộ giá trị san lấp ao cho ông Trang số tiền 16.177.000 đồng.

Ngày 16/4/2007, ông Trang kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2007/DSPT ngày 15/6/2007, Tòa án nhân dân tỉnh H về cơ bản vẫn giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Trang không đồng ý, tiếp tục có đơn khiếu nại và ngày 17/9/2007, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh H có báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Ngày 07/4/2008, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm, đề nghị hủy Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Sau đó, vụ án được giải quyết lại nhiều lần qua nhiều cấp xét xử. Tại Quyết định giải quyết kháng cáo, kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 16/2013/QĐ-PT ngày 25/3/2013, Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định: Chấp nhận một phần kháng nghị và kháng cáo của ông Trang, hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 22/2012/QĐ-ST ngày 17/12/2012, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện V tiếp tục giải quyết. Ngày 13/5/2013, Tòa án nhân dân huyện V báo cáo không có Thẩm phán để tiếp tục giải quyết vụ án vì tất cả các Thẩm phán của Tòa án đã tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án trên. Ngày 31/5/2013, Tòa án nhân dân tỉnh H đã thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 14/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh H quyết định: Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của ông Trang về việc không yêu cầu xem xét Hợp đồng giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyên và bà Hà, ông Hạp; đình chỉ giải quyết vụ án đối với việc rút yêu cầu phản tố của ông Trang. Không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của bà Tuyên, xác định diện tích đất tranh chấp 91m<sup>2</sup>. Giao cho ông Trang quyền quản lý và sử dụng diện tích đất trên. Anh Hùng phải giao toàn bộ tài sản trên đất đang sử dụng cho ông Trang. Ông Trang phải trả cho bà Hà, ông Hạp 65.848.800 đồng giá trị ngôi nhà và công trình trên đất.

Ngày 24/9/2012, bà Hoàng Thị Hà kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 18/8/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử phúc thẩm vụ án, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hà, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Sau khi Tòa án nhân dân huyện V thụ lý, ngày 07/10/2011, bà Tuyên tiếp tục có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với 91m<sup>2</sup> đất tranh chấp. Ngày 04/11/2012, ông Trang có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất này là của ông đồng thời đề nghị Tòa án hướng dẫn ông nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án không hướng dẫn đương sự. Ngày 17/12/2012, Tòa án nhân dân huyện V ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 22/2012/QĐ-ST với lý do đơn của ông Trang không phải là yêu cầu phản tố và ông Trang đã tự nguyện giao 91m<sup>2</sup> đất cho bà Tuyên. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V kháng nghị và ông Trang kháng cáo đối với quyết định trên. Tại Quyết định phúc thẩm số 16/2013/QĐ-PT ngày 25/3/2013, Tòa án nhân dân tỉnh H đã nhận định ông Trang có quyền phản tố, chấp nhận một phần kháng nghị, hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V tiếp tục giải quyết. Tuy nhiên, do tất cả các thẩm phán Tòa án huyện V đều đã tham gia tố tụng vụ án này nên Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý để giải quyết.



Theo khoản 2 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa đổi năm 2011, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì “đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đã rút”. Trong vụ án trên, tại đơn khởi kiện ban đầu, bà Tuyên yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với 02 thửa đất. Hiện thửa đất 375m<sup>2</sup> đã được xét xử trong vụ án dân sự chia thừa kế giữa nguyên đơn là bà Biên với bị đơn là bà Tuyên. Ngày 18/05/2012, bà Tuyên đã rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất có diện tích 91m<sup>2</sup> còn ông Trang vẫn giữ nguyên yêu cầu phân tố ngày 04/11/2012. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Tuyên và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, xác định ông Trang là nguyên đơn, bà Tuyên (chị Thảo thừa kế) là bị đơn trong vụ án theo Điều 219 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa đổi năm 2011 mới đúng pháp luật. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 14/9/2015 lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyên (trong khi bà Tuyên đã rút yêu cầu khởi kiện) đồng thời chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Trang là không có căn cứ.

Mặt khác khi Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý xét xử sơ thẩm đã xác định ông Trang có yêu cầu phân tố nhưng không làm các thủ tục cần thiết để ông Trang thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí phân tố đối với yêu cầu đòi công nhận 91m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của ông Trang để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng bởi vì bà Tuyên đã rút yêu cầu khởi kiện nên thủ tục thụ lý, giải quyết yêu cầu phân tố của ông Trang chưa được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Đối với 91m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp giữa các đương sự có liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà, ông Hạp. Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án này thì cần thiết phải xem xét đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà cụ thể là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 45,5m<sup>2</sup>/91m<sup>2</sup> đất ký giữa bà Tuyên (nay chị Thảo kế thừa) với bà Hà, ông Hạp.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội không thể khắc phục được nên đã hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. / *rm*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Lê Hữu Thê PVT VKSTC (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**



**Lê Hồng Tuấn**