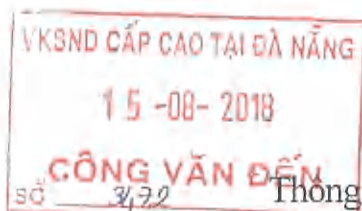


Số: 29 /TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2018



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

Thông qua công tác kiểm sát xét xử theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Hải với bị đơn là ông Cao Văn Lập và bà Cao Thị Hà đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

1. Nội dung vụ án

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Ngày 01/12/1996, gia đình ông được UBND huyện Như Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1344566 với diện tích là 8.000m², thời hạn sử dụng trong 50 năm tại số bản đồ I - số thửa 17 - số lô 4K1TK591 nằm trên vị trí giáp đường Hồ Chí Minh. Năm 2006, ông có cho một phần và bán một phần đất cho gia đình ông Cao Văn Lập và bà Lê Thị Hà, cụ thể: chiều rộng đất 10m mặt đường, chiều dài đất 25m = 250m² (cho 5m, bán 5m; giá 50.000.000 đồng). Việc cho, bán đất không làm thủ tục giấy tờ mà chỉ nói miệng và gia đình ông Lập, bà Hà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 062977 ngày 10/5/2006. Ngoài ra, ông không chuyên nhượng cho ông Lập, bà Hà thêm diện tích đất nào nữa và ông cũng không được ký vào bất kỳ giấy tờ chuyển nhượng, cho tặng nào khác nhưng không hiểu lý do gì mà đến năm 2011 gia đình ông Lập, bà Hà lại được cấp thêm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 112908 tại thửa đất 75a- Tờ bản đồ số 5 thuộc khu phố 3, thị trấn Yên Cát, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa với diện tích là 125m².

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 112907 tại thửa đất 75b - Tờ bản đồ số 5 thuộc khu phố 3S thị trấn Yên Cát, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa với diện tích là 886m² (đất trồng cây hàng năm).

Năm 2014, UBND huyện Như Xuân thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của gia đình ông Lập, bà Hà để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số BV104864 ngày 04/11/2014 với diện tích 1.011m², trong đó đất ở 125m², đất hàng năm 886m².



Việc cấp giấy và các thủ tục cũng như trình tự cấp giấy cho gia đình ông Lập, bà Hà, gia đình ông không biết và không ký vào bất cứ giấy tờ gì liên quan. Đến năm 2016 gia đình ông lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì mới biết đất của gia đình ông đã bị ông Lập kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông Lập, bà Hà phải trả lại đất cho gia đình ông; đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BVI04864 do UBND huyện Như Xuân cấp ngày 4/11/2014 với diện tích 1.01 m^2 , trong đó đất ở 125 m^2 , đất hàng năm 886 m^2 mang tên ông Cao Văn Lập và vợ là bà Lê Thị Hà.

Bị đơn ông Cao Văn Lập và bà Lê Thị Hà trình bày: Gia đình ông, bà có mua lại của ông Nguyễn Văn Hải một phần thửa đất lâm nghiệp nêu trên với giá 50.000.000 đồng, hai bên gia đình đã làm đầy đủ các thủ tục hành chính cần thiết theo yêu cầu của cơ quan chức năng. Hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong hợp đồng ghi là gia đình ông Hải cho gia đình ông, bà hơn 1.000 m^2 đất và ông, bà đã trực tiếp ra đội thuế thị trấn Yên Cát để nộp thuế chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai. Diện tích đất lâm nghiệp còn lại ông Hải đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau khi đã bán một phần cho gia đình ông, bà.

Đại diện UBND thị trấn Yên Cát, huyện Như Xuân xác định: Việc thoả thuận miệng giữa gia đình ông Hải và gia đình anh Lập trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực tế (kích thước là 10m mặt đường Hồ Chí Minh và chiều sâu 25m) tổng diện tích là 250 m^2 . Sau khi có sự tranh chấp giữa hộ gia đình ông Hải và gia đình anh Lập, tại Tòa án ông Hải không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng và chưa làm bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng nào với gia đình anh Lập nên yêu cầu giám định chữ ký có trong hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án nhân dân huyện N đã tiến hành trưng cầu cơ quan chuyên môn giám định chữ ký có trong các hợp đồng chuyển nhượng của hai bên. Kết luận giám định chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của ông Hải. Như vậy, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện N là chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Hải rút một phần nội dung khởi kiện về yêu cầu buộc gia đình ông Lập, bà Hà trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DSST ngày 30/8/2017, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hải.
- Hủy GCNQSDĐ số BV 104864 cấp ngày 04/11/2014, diện tích 1.01 m^2

(đất ở đô thị 125m² và 886 m² trồng cây HNK) tại thửa số 75 - Tờ số 5 - Bản đồ địa chính Yên Cát mang tên anh Cao Văn Lập và chị Lê Thị Hà.

- Việc các đương sự tự nguyện thỏa thuận tặng cho, mua bán quyền sử dụng đất, phải làm đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai và yêu cầu cơ quan chức năng để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2017, bị đơn là ông Cao Văn Lập có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Hải xin rút một phần đơn khởi kiện về yêu cầu buộc gia đình ông Lập, bà Hà trả lại quyền sử dụng đất, ~~chợ~~ gia đình ông. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của ông Hải nhưng không làm rõ, không xem xét giải quyết đối với yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Lập (yêu cầu công nhận tính hợp pháp đối với phần đất gia đình ông Lập nhận chuyển nhượng) là không đúng.

Mặt khác, xác định việc ông Hải rút đơn khởi kiện nên căn cứ pháp lý để Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự không còn thì lẽ ra trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm cần phải căn cứ vào khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án, đồng thời hướng dẫn cho ông Hải khởi kiện vụ án hành chính đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N, tỉnh H đã cấp cho gia đình ông Cao Văn Lập. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn đồng thời tiếp tục giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Ông Hải thừa nhận năm 2004 có thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho ông Lập, bà Hà 250m² đất, diện tích đất này ông Lập, bà Hà đang quản lý sử dụng, còn ông Lập bà Hà xác định ông Hải chuyển nhượng cho ông bà 500m². Ngày 04/11/2014 Ủy ban nhân dân huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình ông Lập được sử dụng 1.011m² đất, trong đó có phần đất mà ông Hải đã chuyển nhượng cho gia đình gia đình ông Lập. Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông Lập.

Bản án sơ thẩm quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N, tỉnh H vì xác định đây là quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật nhưng vẫn buộc ông Cao Văn Lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng với quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014 ngày 06/01/2014 của

Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp và điểm f khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

Trên đây là những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như về nội dung của Tòa án cấp sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần thông báo để các viện kiểm sát địa phương rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng trong công tác kiểm sát giải quyết án dân sự *ph*

Nơi nhận:

- Đ/c Lê Hữu Thử 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