

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
**Vụ án “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất...”**

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các công trình trên đất*”, bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**1. Nội dung vụ án:**

Ngày 11/8/2017, tại Văn phòng công chứng Phú Yên, tỉnh Phú Yên, bà Phạm Thị Xị lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đồng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ Nghị định 64/CP là thửa 354, tờ bản đồ 303A), diện tích 250m<sup>2</sup> tại thôn Đông Phước, xã Hòa An, huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Phú Hòa cấp cho bà Xị ngày 27/7/2017. Tuy nhiên, khi bà Đồng đến nhận đất sử dụng, vợ chồng ông Lê Trọng Hậu và bà Nguyễn Thị Tường Xy (con của bà Xị) đã cản trở, không cho bà Đồng sử dụng diện tích đất trên. Do đó, bà Đồng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Hậu, bà Xy chấm dứt hành vi cản trở và tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất bà đã nhận chuyển nhượng.

Phía bị đơn ông Lê Trọng Hậu và bà Nguyễn Thị Tường Xy cho rằng: Diện tích đất tranh chấp, mẹ ông Hậu là bà Xị đã giao cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng; vợ chồng Ông đã xây dựng tường rào bao bọc, xây dựng nhà ở kiên cố; Ông và bà Xy không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng nên không đồng ý tháo dỡ tài sản để trả đất cho bà Đồng.

**2. Quá trình giải quyết của Tòa án:**

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

*"Về chuyển nhượng, phân chia, giao quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị Xị tại thửa đất số 354, tờ bản đồ 303A, tọa lạc tại: Thôn Đông Phước, xã Hòa An, huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên (Bản vẽ kèm theo);*

- Bà Lê Thị Đồng được quyền sở hữu 01 cây xanh, 02 cây ổi, 01 cây trứng cá, 01 cây măng cầu, 03 bụi tre gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 255 m<sup>2</sup> có vị trí...(Bản vẽ kèm theo);

- Vợ chồng ông Lê Trọng Hậu và bà Nguyễn Thị Tường Xy được quyền sử dụng đất diện tích 121 m<sup>2</sup> có vị trí ...(Bản vẽ kèm theo);

- Bà Phạm Thị Xì được quyền sử dụng đất diện tích 185 m<sup>2</sup> có vị trí... (Bản vẽ kèm theo);

- Vợ chồng ông Lê Trọng Hậu và bà Nguyễn Thị Tường Xy tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc thuộc diện tích đất của bà Lê Thị Đồng: 01 chuồng bò có chiều ngang 4,5m, dài 5m, cao 2,5m; 01 đoạn hàng rào lưới B40 dài 10m, cao 1,5m; 01 trụ điện có chiều cao 3,5m (không sử dụng); 01 trụ rom; 01 phần mái hiên có chiều dài 4,5m, chiều rộng 01m (mái tôn)".

Ông Lê Trọng Hậu và bà Nguyễn Thị Tường Xy có đơn đề nghị Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 40/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 37/2019/DS-GĐT ngày 05/7/2019 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

*3.1. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu và phạm vi khởi kiện của nguyên đơn:*

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Đồng yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Hậu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất 250m<sup>2</sup> bà Đồng đã nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Xì. Tuy nhiên, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên lại giải quyết "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với toàn bộ diện tích đất 561m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần diện tích 311m<sup>2</sup> các bên không tranh chấp) tại thửa số 354, tờ bản đồ 303A là vượt quá yêu cầu và phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ, không đưa UBND xã Hoà An vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2017 xác định, diện tích đất thực tế tại thửa số 354 là 561m<sup>2</sup>, trong đó phần diện tích đất bà Xì chuyển nhượng cho bà Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở phía Tây thửa đất số 354; phần liền kề với diện tích đất chuyển nhượng, vợ chồng ông Hậu đã xây dựng nhà ở và phần phía Đông là đất trống. Trong khi đó, theo Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Xì với ông Hậu do UBND xã Hoà An lập ngày 04/10/2017 thể hiện, phần đất phía Tây nhà ông Lê Trọng Hậu do UBND xã quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Xì để xác định cụ thể vị trí, tứ cận, độ dài các cạnh của thửa đất được cấp Giấy chứng nhận; không đưa UBND xã Hoà An tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác minh, làm rõ diện tích đất 311m<sup>2</sup> nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai mà đã công nhận toàn bộ diện tích đất trên cho các đương sự là chưa đủ cơ sở.

Ngoài ra, khi xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp không vẽ sơ đồ hiện trạng thửa đất, nhưng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự lại ghi có bản vẽ kèm theo. “Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 522” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phú Hòa lập ngày 23/01/2018, ghi: “Phục vụ công tác đo đạc thẩm định tại chỗ theo Quyết định số 31/2017/QĐ-XXTĐTC ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa”, nhưng lại được thực hiện sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của Nhà nước và các đương sự. Vì vậy, cấp giám đốc thẩm phải hủy để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát địa phương trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng giải quyết án dân sự./. *th*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- Lãnh đạo VC2;
- VKSND tỉnh, TP trong khu vực;
- Các Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu VP VC2, V2, HSKS.



**Trần Thanh Tuấn**

