

Số: *M* /TB-VKS-VP

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2021

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án “Tranh chấp 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 Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Võ Thị Giây với bị đơn ông Nguyễn Văn Tình.

#### 1. Nội dung vụ án:

Bà Võ Thị Giây và ông Nguyễn Văn Tình nguyên trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2011. Sau khi ly hôn, ông Tình được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Châu Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 19/3/2013 với diện tích 1.093 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Phú Nghĩa, xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (thửa đất số 926, tờ bản đồ số 09).

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông Tình làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích đất nêu trên là 691 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 402 m<sup>2</sup> được cơ quan chức năng tách thửa, đổi tên mới là thửa đất số 929, tờ bản đồ số 09. Đến tháng 4/2013, ông Tình tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng 402 m<sup>2</sup> đất còn lại cho ông Nguyễn Hữu Dũng. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì giữa ông Tình và ông Dũng phát sinh tranh chấp nên ông Tình khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án. Khi giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp thì phát hiện ngoài 402 m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng cho ông Dũng, ông Tình còn quản lý, sử dụng trên thực tế 160 m<sup>2</sup> đất liền kề chưa thể hiện trong GCNQSDĐ (nguyên nhân là do sai sót trong quá trình cơ quan chức năng đo đạc diện tích đất để cấp GCNQSDĐ cho ông Tình trước đây). Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2015/DSST ngày 20/8/2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử công nhận cho ông Dũng quyền sử dụng 402 m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng, còn lại 160 m<sup>2</sup> đất ngoài phạm vi chuyển nhượng thì thuộc quyền sử dụng của ông Tình.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Tình kháng cáo. Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, bà Giây biết thông tin sự việc nên phát sinh tranh chấp diện tích 160 m<sup>2</sup> đất với ông Tình. Lý do tranh chấp theo bà Giây trình bày: Khi Tòa án giải quyết ly hôn, 2 người vẫn còn tài sản chung chưa phân chia là mảnh đất trồng lúa mà ông Tình được cấp GCNQSDĐ vào ngày 19/3/2013. Việc cá

nhân ông Tình được UBND huyện Châu Thành cấp GCNQSDĐ và tự chuyển nhượng đất cho người khác bà Giầy không hay biết. Nay bà Giầy yêu cầu ông Tình phải giao lại cho bà quyền sử dụng 160 m<sup>2</sup> đất còn lại đã được Tòa án sơ thẩm tuyên xử công nhận quyền sử dụng của ông Tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/3/2017, ông Tình rút đơn kháng cáo nên TAND tỉnh Hậu Giang ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Cùng ngày, ông Tình lập giấy viết tay có nội dung đồng ý chuyển giao cho bà Giầy quyền sử dụng phần diện tích 160 m<sup>2</sup> đất nhưng văn bản thỏa thuận này không có chứng thực (BL HSKS: 27). Sau phiên tòa phúc thẩm, ông Tình cũng không làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ và chuyển giao quyền sử dụng 160 m<sup>2</sup> đất cho bà Giầy như thỏa thuận.

Tháng 5/2014, do ông Tình nợ tiền của các ông Lê Văn Dư và Phạm Văn Khải nên ông Dư, ông Khải khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án. Vụ án này được TAND huyện Châu Thành giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (QĐCNSTTCCĐS) số 40A/2014/QĐST-DS ngày 18/7/2014. Theo quyết định này, ông Tình phải trả cho ông Dư, ông Khải tổng số tiền 180 triệu đồng. Quá trình thi hành QĐCNSTTCCĐS số 40A nêu trên, do ông Tình không có khả năng trả nợ nên giữa ông Tình và ông Dư, ông Khải thỏa thuận việc thi hành án bằng cách ông Tình chuyển giao quyền sử dụng diện tích 160 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho ông Dư, ông Khải để thay thế số tiền nợ phải trả. Thỏa thuận này được các bên lập văn bản và được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thắng vào ngày 23/8/2017 (BL HSKS: 22-23). Tin tưởng vào thỏa thuận nêu trên, ngày 21/9/2017, ông Dư và ông Khải đã rút đơn yêu cầu thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ra quyết định đình chỉ thi hành án đối với QĐCNSTTCCĐS số 40A. Tuy nhiên, sau khi có quyết định đình chỉ thi hành án thì ông Tình không hợp tác trong việc làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ và chuyển giao quyền sử dụng 160 m<sup>2</sup> đất cho ông Dư, ông Khải như thỏa thuận.

Sau khi biết sự việc ông Tình thỏa thuận chuyển giao 160 m<sup>2</sup> đất cho ông Dư, ông Khải để cản trừ nợ, ngày 13/11/2017, bà Giầy có đơn khởi kiện ông Tình tại TAND huyện Châu Thành, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng 160 m<sup>2</sup> đất nêu trên (diện tích qua đo đạc thực tế hiện nay là 156,8 m<sup>2</sup>).

## **2. Quá trình giải quyết vụ án:**

**Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69/2018/QĐST-DS ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang quyết định:**

*Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 156,8 m<sup>2</sup> và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Phú Nghĩa, xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang... thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị Giầy. Nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Quyết định còn tuyên về án phí và thủ tục thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang có thông báo đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.

Ngày 15/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 143/QĐKNGĐT-VKS-DS.

### **Kết quả xét xử giám đốc thẩm:**

Tại phiên toà ngày 30 tháng 9 năm 2020, HĐXX tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69/2018/QĐST-DS ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

- Về quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 156,8 m<sup>2</sup>:

Việc bà Giầy cho rằng phần diện tích 156,8 m<sup>2</sup> đất nêu trên có nguồn gốc là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân chưa được phân chia sau khi ly hôn, đây mới chỉ là ý kiến cá nhân của bà Giầy, chưa được Tòa án xét xử hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận. Trong khi đó, tại Bản án dân sự sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật số 52/2015/DSST ngày 20/8/2015, TAND huyện Châu Thành đã công nhận cho cá nhân ông Nguyễn Văn Tình quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 160 m<sup>2</sup> (số liệu đo đạc mới là 156,8 m<sup>2</sup>).

- Về giá trị pháp lý đối với thỏa thuận chuyển giao quyền sử dụng diện tích đất 156,8 m<sup>2</sup> giữa ông Tình và những người khác:

Giấy viết tay lập ngày 22/3/2017 có nội dung ông Tình đồng ý chuyển giao cho bà Giầy quyền sử dụng phần diện tích 156,8 m<sup>2</sup> đất không được chứng thực nên không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Sau khi viết giấy, ông Tình cũng không làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ và chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà Giầy như thỏa thuận. Mặt khác, bà Giầy cũng không tiến hành khởi kiện ngay để yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Tình phải có nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận với bà (đến ngày 13/11/2017 TAND huyện Châu Thành mới thụ lý đơn khởi kiện của bà Giầy, lúc này ông Tình đã thống nhất chuyển giao đất cho các ông Dư và Khải để cản trừ nợ).

Trong khi đó, Biên bản thỏa thuận lập ngày 23/8/2017 có nội dung ông Tình đồng ý chuyển giao cho các ông Dư và Khải quyền sử dụng phần diện tích 156,8 m<sup>2</sup> đất có chứng thực tại Văn phòng công chứng nên đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Đồng thời, việc thỏa thuận chuyển giao đất nêu trên là nhằm thay thế nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Tình đối với các ông Dư và Khải theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40A đã có hiệu lực pháp luật nên phải được tôn trọng, bảo vệ. Sau khi thỏa thuận nhận chuyển giao quyền sử dụng đất để cản trừ nợ, các ông Dư và Khải có làm thủ tục yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho các ông

nhưng không thành do ông Tình không hợp tác và có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Giấy nên cơ quan chức năng chưa thực hiện yêu cầu của các ông. Đây không phải lỗi xuất phát từ các ông Dư, Khải.

- Về vi phạm của TAND huyện Châu Thành trong quá trình giải quyết vụ án:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, TAND huyện Châu Thành chưa làm rõ quyền sử dụng của ông Tình đối với phần đất tranh chấp, vì thế bỏ sót người tham gia tố tụng là các ông Lê Văn Dư, Phạm Văn Khải (những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Từ đó, TAND huyện Châu Thành đã lập Biên bản hòa giải thành và ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69, dẫn đến việc nếu thi hành quyết định này sẽ xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của các ông Lê Văn Dư và Phạm Văn Khải.

Như vậy, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69 của TAND huyện Châu Thành đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 326 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “*Có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm cho đương sự không thực hiện được quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình, dẫn đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ không được bảo vệ theo đúng quy định của pháp luật*”.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT-VKSTC (đề b/c);
- Vụ 9, VKSNDTC (B/cáo);
- VC3: VT, các PVT;
- 23 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu: VP, VC3.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



*Phạm Đình Cúc*

**Phạm Đình Cúc**