

Số: 203 /TB - VKSTC

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2022

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo rút kinh nghiệm về những sai sót, vi phạm trong vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Lâm Thị C với bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện PQ, ông Nguyễn Việt D, Công ty LT và một số người khác.

1. Nội dung vụ án

Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 11.420,9 m² tọa lạc tại ấp SĐ, xã DT, huyện PQ, tỉnh KG, theo nguyên đơn bà Lâm Thị C trình bày: Năm 1975 đã được huyện ủy PQ cấp cho bố mẹ bà là cụ Lâm Văn M và cụ Trần Thị H diện tích đất 40.000 m² (trong đó có diện tích 11.420,9 m² đang tranh chấp), việc giao cấp đất không có văn bản giấy tờ. Sau khi nhận đất, gia đình bà đã trồng một số cây lâu năm như: Dừa, Mít, Tràm bông vàng... Năm 1985, Ủy ban nhân dân huyện PQ đã mượn một phần đất trên để xây dựng lò gốm, việc mượn không lập văn bản, giấy tờ. Do kinh doanh không hiệu quả nên Ủy ban nhân dân huyện PQ đã sang nhượng lò gốm cho ông Huỳnh Văn M vào năm 1993. Ông M xây lò gạch, đến năm 1996 ông M cho người chặt phá cây do gia đình bà trồng nên đã xảy ra tranh chấp. Ngày 03/10/1996, huyện ủy PQ đã có văn bản xác định đất thuộc về gia đình bà, còn lò gạch thuộc về ông M.

Ngày 12/1/21995, ông Huỳnh Văn M có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có cả đất tranh chấp), bà C khiếu nại. Ngày 20/11/1998, ông M được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (sau đó cấp đổi vào năm 2003). Sau khi ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C khiếu nại, Ủy ban nhân dân huyện PQ giải quyết khiếu nại của bà C và ban hành Quyết định số 488/1999/QĐ-UB ngày 09/7/1999, không công nhận khiếu nại của bà C. Ngày 22/8/2000, Thanh tra tỉnh KG ra Quyết định số 128/QĐ-TTr công nhận Quyết định số 488/1999/QĐ-UB ngày 09/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện PQ. Bà C cho rằng việc giải quyết trên là trái quy định pháp luật vì đất này của gia đình bà được huyện ủy PQ giao cấp, tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà và ông M chưa được cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết. Việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho Công ty cổ phần

LT vào năm 2004, năm 2015 Công ty cổ phần LT chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích L, năm 2020 bà L chuyển nhượng cho anh Nguyễn Việt D là không đúng quy định pháp luật. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp cho ông Huỳnh Văn M vào ngày 20/11/1998, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi ngày 07/7/2003 cho ông Huỳnh Văn M đối với thửa 60-b, diện tích 13.644m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với Công ty cổ phần LT và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 063076 do Ủy ban nhân dân tỉnh KG đã cấp cho Công ty cổ phần LT ngày 15/4/2005, thuộc thửa đất 60-b, tờ bản đồ số 1, diện tích 11.420,9m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng ngày 07/8/2015 giữa Công ty cổ phần LT với bà Nguyễn Thị Bích L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 156356 do Ủy ban nhân dân huyện PQ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L ngày 03/9/2015, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 1, diện tích 11.420,9m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích L với anh Nguyễn Việt D được công chứng ngày 06/01/2020; hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Việt D ngày 09/01/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 156356 do Ủy ban nhân dân huyện PQ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng diện tích đất 11.420,9m², thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp SĐ, xã DT, huyện PQ cho bà và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà.

2. Quá trình giải quyết vụ án.

1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm 18/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị C. Cụ thể: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và giữ nguyên hiện trạng đối với diện tích 11.420,9m², đất thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp SĐ, xã DT, huyện PQ, tỉnh KG cho bà Lâm Thị C; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp cho ông Huỳnh Văn M vào ngày 20/11/1998, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp đổi số M 986643 ngày 07/7/2003 cho ông Huỳnh Văn M đối với thửa 60-b, diện tích 13.644m²; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với Công ty cổ phần LT và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 063076 do Ủy ban nhân dân tỉnh KG đã cấp cho Công ty cổ phần LT ngày 15/4/2005; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/8/2015 giữa Công ty cổ phần LT với bà Nguyễn Thị Bích L; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 156356 do Ủy ban nhân dân huyện PQ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L ngày 03/9/2015; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích L với anh Nguyễn Việt D được công chứng ngày 06/01/2020 và hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Việt D ngày 09/01/2020 trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CB 156356 do Ủy ban nhân dân huyện PQ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích L với anh Nguyễn Việt D được công chứng, chứng thực ngày 06/01/2020, đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện PQ.

Buộc bà Lâm Thị C giao trả cho anh Nguyễn Việt D diện tích đất 11.420,9 m² đất tọa lạc tại ấp SD, xã DT, huyện PQ, tỉnh KG, đất thuộc thửa 218, tờ bản đồ 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 156356 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Việt D ngày 09/01/2020 (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh KG và sơ đồ trích đo địa chính số 54/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ).

- Buộc bà Lâm Thị C phải di dời toàn bộ tài sản, công trình, vật kiến trúc, cây trồng ra khỏi diện tích 11.420,9 m² đất, cụ thể: nhà tạm số 01 có diện tích 21,6 m²; nhà tạm số 02 có diện tích 19,2 m²; nhà vệ sinh tạm có diện tích 3,3 m²; một phần nhà trọ có diện tích 53 m²; 02 ngôi mộ có tổng diện tích là 9,1 m² và toàn bộ cây chuối ra khỏi phần đất tranh chấp (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh KG và sơ đồ trích đo địa chính số 54/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L cho lại bà Lâm Thị C giá trị cây trồng trên đất với số tiền 12.714.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và chi phí thẩm định.

Ngày 10/7/2020, bà Lâm Thị C có đơn kháng cáo.

2. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 677/2020/DS-PT ngày 15/12/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lâm Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 18/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh KG.

Ngày 15/1/2021, bà Lâm Thị C có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm trên.

Ngày 04/11/2021, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2021/KN-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 677/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H, đề nghị: Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm 18/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh KG. Quyết định giám đốc thẩm số

68/2021/DS-GĐT ngày 09/12/2021 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2021/KN-DS ngày 04/11/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm 18/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh KG; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh KG để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

3. Những vi phạm và những vấn đề cần rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát quyết vụ án này

1. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ Lâm Văn M, cụ Trần Thị H (là cha mẹ của bà C) được Huyện ủy giao đất để canh tác từ năm 1975. Năm 1985, chính quyền huyện bố trí cho Xí nghiệp gốm sứ xây dựng lò gốm trên phần đất Huyện ủy đã cấp cho cụ M. Ngày 08/5/1993, Xí nghiệp gốm sứ giải thể, Ủy ban nhân dân huyện đã bán đấu giá toàn bộ xí nghiệp cho ông M. Tại Biên bản bàn giao tài sản của xí nghiệp cho ông M ngày 11/5/1993 thể hiện tài sản bàn giao là nhà xưởng, máy móc, lò nung, xe... không có nội dung giao đất, chỉ ghi "*riêng phần đất sản xuất sẽ giao nhận thực tế sau*". Ngày 12/12/1995, ông M có đơn xin cấp 27.852m² đất trong đó có diện tích đất đang tranh chấp, nên bà C khiếu nại. Ngày 20/11/1998, Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M trong khi đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993.

2. Sau khi Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà C khiếu nại, Ủy ban nhân dân huyện PQ giải quyết khiếu nại của bà C và ban hành Quyết định số 488/1999/QĐ-UB ngày 09/7/1999, không công nhận khiếu nại của bà C. Thanh tra tỉnh KG ra Quyết định số 128/QĐ-TTr ngày 22/8/2000 công nhận Quyết định số 488/1999/QĐ-UB ngày 09/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện PQ là không đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993.

3. Căn cứ vào Biên bản xác minh hoa màu và cây trái trên phần đất giao cho Xí nghiệp gạch ngói ngày 5/11/1996, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2016 và ngày 12/12/2017 thì trên đất tranh chấp có một số cây trồng lâu năm, bà C cho rằng những cây trồng lâu năm này do bà trồng từ năm 1975 và năm 1996. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất có cây trồng lâu năm có phải do bà C trồng để xem xét công nhận quyền sử dụng phần đất này cho bà C, bảo đảm quyền lợi cho bà C theo đúng quy định của pháp luật. Tòa án các cấp căn cứ vào Quyết định số 488/1999/QĐ-UB ngày 09/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện PQ và Quyết định số 128/QĐ-TTr ngày 22/8/2000 của Thanh tra tỉnh KG giải quyết không đúng thẩm quyền để giải quyết vụ án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C là không có căn cứ, không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn.

4. Tại Quyết định số 488/1999/QĐ-UB ngày 09/7/1999, Ủy ban nhân dân huyện PQ quyết định “*Không công nhận khiếu nại của bà C, khẳng định quyền sử dụng đất hợp pháp gồm 1 ha của ông M, bà C tiếp tục được ở căn nhà cũ mà cụ M đã ở, đồng thời được thu hoa lợi trên diện tích 0,65 ha... Việc bà C muốn được giao quyền sử dụng đất gồm 0,65 ha thì bà C phải lập thủ tục đề nghị giao đất theo quy định, nếu muốn giao thêm diện tích đất để canh tác thì sẽ được Ủy ban nhân dân huyện xem xét giao đất tại vị trí khác ngoài thửa đất 0,65 ha đang tranh chấp*”. Tại Quyết định số 128/QĐ-TTr ngày 22/8/2000, Thanh tra tỉnh KG quyết định “*Công nhận quyết định số 488/QĐ-UB ngày 09/7/2000 của Ủy ban nhân dân huyện PQ*”. Tuy nhiên, sau khi có Quyết định giải quyết khiếu nại thì bà C có đơn đề nghị giao thêm đất hay không? Đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét hay chưa? Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm cũng chưa xác minh làm rõ để có căn cứ giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà C.

5. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích L với anh Nguyễn Việt D được Văn phòng Công chứng N K, tỉnh KG công chứng, chứng thực ngày 06/01/2020 đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, do diện tích đất chuyển nhượng có tranh chấp, đang được Tòa án nhân dân tỉnh KG thụ lý, giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh D là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về việc áp dụng pháp luật nêu trên nhưng Viện kiểm sát cấp sơ thẩm không phát hiện để kháng nghị phúc thẩm; Viện kiểm sát cấp phúc thẩm cũng không phát hiện những vi phạm trên nên vẫn đề nghị y án sơ thẩm cũng là thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm.

Từ vụ án trên, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân các cấp nghiên cứu cùng rút kinh nghiệm chung, nhằm nhận diện được các vi phạm tương tự để thực hiện tốt chức năng kiểm sát của Ngành theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSND tối cao (để bc);
 - Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT, VKSNDTC (để bc);
 - Vụ trưởng Vụ 9 (để b/c);
 - VKSND 63 tỉnh, thành phố (các VKSND tỉnh, TP trực thuộc Trung ương);
 - VP, Vụ 14, VKSCC 1, 2, 3;
 - Lưu: VT, V9.
- (72 b).

TL. VIỆN TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ VIỆC DÂN SỰ,
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vương Hồng Quảng

