

Số: 35 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 3 tháng 4 năm 2024

**THÔNG BÁO**  
**Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự**

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần P với bị đơn ông Trần S tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

**I. NỘI DUNG VỤ ÁN**

Cha mẹ nguyên đơn là cụ Trần C, chết năm 1984 và cụ Võ M chết năm 1978, cụ C và cụ M có 04 người con gồm: Trần Đ, Trần H, Trần X và Trần P.

Ngày 08/11/1973 hai cụ C và M đã lập “*Văn tự thuận di chúc*” phân chia ruộng, đất cho các con được Ủy ban hành chính xã XL chứng thực ngày 15/11/1973; theo đó, tại vị trí “*vườn dừa nhà ở*” phần ông Trần H là 1 sào; phần ông Trần P là 0,5 sào, có ghi giới cận: Đông, Tây, Nam, Bắc.

Sau khi có “*văn tự thuận di chúc*” của cha, mẹ thì ông Trần H đã chỉ định phân chia đất cho ông Trần P là 0,5 sào tại vị trí phía Tây “*vườn dừa nhà ở*” trên đó có 50 cây dừa; việc chỉ định chỉ thể hiện bằng miệng nhưng có những người làm chứng xác nhận. Sau khi được chỉ định đất ông Trần P không rào giậu, quản lý phần đất này, không đăng ký kê khai sử dụng đất do ông đi lính; phần đất này do ông Trần X sử dụng, hiện nay không còn những cây dừa như hiện trạng khi phân chia; đến năm 2008 ông Trần S (là con ông Trần H – chết 1974) trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp.

Năm 2019 ông Trần S đã thực hiện việc kê khai, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích 1,5 sào, trong đó có cả phần đất của ông Trần P được thừa kế từ cha, mẹ là 0,5 sào. Thực tế tổng diện tích được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần S là 11.426,1 m<sup>2</sup> trong đó có 500 m<sup>2</sup> đất thổ cư; số vào sổ CS 02430 ngày 24/9/2019 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ 06-ĐC.

Tại phiên hoà giải ngày 23/07/2020 tại Ủy ban nhân dân xã XB, ông Trần S đồng ý giao trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp nhưng không giao lại cho nguyên đơn đúng với vị trí mà trước kia ông Trần H đã chỉ định và chỉ trả lại 250m<sup>2</sup>. Do đó nguyên đơn yêu cầu: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần S; Buộc ông Trần S phải giao lại cho nguyên đơn phần đất vườn dừa ở vị trí phía tây đúng như “*văn tự thuận di chúc*” của cha, mẹ lập ngày 08/11/1973, đo đạc thực tế là 3.404,8m<sup>2</sup>, tức bằng 1/3 diện tích đất theo di chúc. Trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn là ông Trần P đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P tiếp tục yêu cầu tòa án giải quyết.

## II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q Tuyên xử.

*“1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần P (chết) ... Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P ... được quyền sở hữu toàn bộ cây keo, 21 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây đu đủ, 02 cây măng cầu ta và toàn bộ công trình vật kiến trúc: 01 chuồng gà diện tích 13,6m<sup>2</sup>; Tường rào lưới B40 có móng trụ bê tông đúc sẵn 12cm x 12cm chiều dài 191m và chiều cao 1,8m xây dựng năm 2021 gắn liền quyền sử dụng đất 3.404,8m<sup>2</sup> ... Nhưng phải trả lại giá trị toàn bộ tài sản có trên đất cho vợ chồng ông Trần S là 96.186.600 đồng*

*Buộc vợ chồng ông Trần S phải có nghĩa vụ giao lại toàn bộ tài sản gắn liền quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đúng như hiện trạng trên.*

*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS 02430 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 24/9/2019 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ 06-ĐC, đứng tên ông Trần S. Buộc ông Trần S phải giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho cơ quan có thẩm quyền, để cấp lại giấy chứng nhận lại quyền sử dụng đất như bản án đã tuyên. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu...”*

Ngày 19/6/2023, bị đơn ông Trần S có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần S trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp ông Trần S đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã SC tỉnh Q

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 285/2023/DS-PT ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm

số 16/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Q để xét xử lại.

### III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần C và bà Võ M đã chết để lại cho các con là Trần Đ, Trần H, Trần X và Trần P. Các đương sự thừa nhận ông Trần C và bà Võ M lúc còn sống đã lập Văn tự thuận di chúc ngày 08/11/1973 phân chia ruộng, đất cho các con, được Ủy ban hành chính xã XL chứng thực ngày 15/11/1973; các đương sự đều công nhận di chúc, nên các nội dung trong di chúc có hiệu lực, do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao đất theo di chúc là có cơ sở chấp nhận.

Theo bản di chúc, trong tổng thể 1,5 sào đất có giới cận Đông, Tây, Nam, Bắc rõ ràng thì có 0,5 sào đất giao cho ông Trần P, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất vào ngày 24/9/2019 cho ông Trần S là không đúng thủ tục quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 18/8/2020 ông Trần S ký Hợp đồng tín dụng số 4603-LAV-2020002207 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã SC, tỉnh Q vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06-ĐC, diện tích 11.426,1 m<sup>2</sup> tại thôn TL, xã XB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4603 - LCP - 202001412 ngày 14/8/2020. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 4603-LAV- 2020002207 ngày 18/8/2020 đã được tất toán và ông Trần S vay lại số tiền 700.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 4603-LAV-202202419 ngày 30/8/2022 và tiếp tục thế chấp thửa đất trên. Đến nay, ông Trần S vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 700.000.000đ. Thửa đất số 263 mà các bên đang tranh chấp là tài sản thế chấp cho Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 263 nhưng không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã SC, tỉnh Q. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm tại phiên tòa phúc thẩm nên đã chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần S, huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh Q trong việc giải quyết vụ án mà Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Q không phát hiện được trong quá trình kiểm sát

hồ sơ vụ án và tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm. Trong quá trình xét xử phúc thẩm, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã phát hiện và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại và được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực cùng tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự./. *q*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKSNDTC (B/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14 VKSNDTC ( B/cáo);
- Lãnh đạo VC2;
- VC1, VC3 ;
- 12 tỉnh, thành khu vực MT-TN;
- Trang thông tin điện tử VC2;
- Lưu: VP, V2, V4, HSKS.



**Phan Vũ Hoàng**