

Số: 04/TB-VKS-DS-V4

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2022

VIỆN KIỂM SÁT ND TỈNH BR-VT

ĐẾN Số: ... 437  
Ngày 02/3/22

Chuyên: ...  
Lưu hồ sơ số: ...

## 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 giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị An, ông Phạm Thanh La với bị đơn ông Nguyễn Thái Thú của Tòa án nhân dân tỉnh K tại Bản án số 192/2020/DS-PT ngày 23/12/2020 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

#### 1. Nội dung vụ án dân sự:

Ngày 22/9/1995, vợ chồng ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân có vay của bà Nguyễn Thị An 24 chỉ vàng 24k 98% và vay của ông Phạm Thanh La 10 chỉ vàng 24k. Thời hạn trả vào ngày 30/3/1996 (âm lịch). Đến thời hạn trả nợ vợ chồng ông Thạc, bà Xuân không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nên ông La và ông Đỗ Xuân Vĩnh (chồng bà An) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Xuân, ông Thạc trả vàng. Ngày 20/4/1998, Tòa án nhân dân huyện P (cũ) ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự buộc vợ chồng ông Thạc, bà Xuân có trách nhiệm trả nợ cho ông La 13 chỉ vàng 24K 98% (10 chỉ nợ gốc, 03 chỉ nợ lãi) và trả nợ cho ông Vĩnh 24 chỉ vàng 24k 98%. Cục Thi hành án dân sự tỉnh lập Biên bản giao nhận tài sản theo thoả thuận, nội dung: Ông Thạc đồng ý giao cho ông Vĩnh diện tích đất sản xuất 24.000m<sup>2</sup> (20.000m<sup>2</sup> đất đã trồng điều được từ 8 -10 năm tuổi, đất bung diện tích 4.000m<sup>2</sup>) và giao cho ông La diện tích đất sản xuất 12.000m<sup>2</sup> (10.000m<sup>2</sup> đất trồng điều được từ 8-10 năm tuổi, đất bung diện tích 2.000m<sup>2</sup>). Đất có trên tổng diện tích 36.000m<sup>2</sup>, đất sản xuất của ông Thạc có nguồn gốc khai hoang từ năm 1982, sử dụng ổn định, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp. Với giá thoả thuận là 1,4 chỉ vàng/01 sào đất, nên 24.000m<sup>2</sup> của ông Vĩnh là 33,6 chỉ vàng 24k 98%, còn của ông La 12.000m<sup>2</sup> đất tương ứng với 16,8 chỉ vàng 24k 98%.

Ông La được trừ nghĩa vụ thi hành án 13 chỉ vàng nên phải trả lại cho ông Thạc, bà Xuân 3,8 chỉ vàng 24k; Ông Vĩnh được trừ nghĩa vụ thi hành án 24 chỉ vàng 24k nên đã trả lại 9,6 chỉ vàng 24k cho ông Thạc, bà Xuân thông qua cơ quan thi hành án dân sự. Riêng ông La chưa trả vàng cho ông Thạc, bà Xuân.

Năm 2000, ông Vĩnh và ông La vào sử dụng diện tích đất trên thì bị ông Nguyễn Thái Thú ngăn cản dẫn đến tranh chấp. Ngày 03/5/2000, ông Vĩnh, bà An được Tòa án công nhận thuận tình ly hôn, phân chia tài sản giao cho bà An



quyền sử dụng và quyền tham gia tổ tụng với mảnh đất điều mua của ông Thạc là 35 chỉ vàng 24k hiện nay đang tranh chấp.

Sau khi xảy ra tranh chấp diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> và tài sản trên đất với ông Thú, đã nhiều năm liền bà An và ông La yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết buộc ông Thú trả đất nhưng không được. Ngày 29/7/2007, bà An và ông La làm đơn khởi kiện ông Thú, yêu cầu Tòa án buộc ông Thú phải trả cho bà An 24.000m<sup>2</sup> đất và sản lượng hạt điều thu từ năm 2000 đến khi giải quyết xong vụ án.

Đối với diện tích đất 8.058m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Đình Xế và bà Ngô Thị Hằng là do cấp nhầm cho ông Xế, bà Hằng. Vì vậy, sau khi Toà án giải quyết xong thì địa chính xã có trách nhiệm đính chính lại sổ đỏ cho ông Xế, không liên quan gì đến vụ án.

Ông Thú có đơn phản tố yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông và bà Xuân theo Giấy chuyển dịch tài sản ngày 17/4/1996.

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

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 21/6/2016, Tòa án nhân dân huyện P quyết định:**

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị An và ông Phạm Thanh La. Tuyên bố giao dịch giữa ông Đỗ Xuân Vinh (bà An) và ông Phạm Thanh La với ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân được xác lập ngày 28/12/1999 theo "Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án" của Phòng thi hành án dân sự tỉnh K vô hiệu.*

*Tuyên trả lại cho nhau những gì đã nhận:*

*Buộc ông Thạc, bà Xuân trả lại cho bà An số vàng 33,6 loại vàng 24k 98% và trả lại cho ông La số vàng 13 chỉ loại vàng 24k 98%.*

*Tuyên nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu: Buộc ông Thạc, bà Xuân phải bồi thường tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất cho bà An là 391.272.000 đồng và bồi thường cho ông La là 149.071.535 đồng. Tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Đức Thú với bà Tạ Thị Xuân được xác lập theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Giấy chuyển dịch tài sản" ngày 17/4/1996 vô hiệu.*

*Tuyên trả lại cho nhau những gì đã nhận: Buộc ông Thạc, bà Xuân có nghĩa vụ trả lại cho ông Thú, bà Nụ số tiền 21.000.000 đồng;*

*Buộc ông Thú, bà Nụ trả lại cho ông Thạc, bà Xuân gồm: Diện tích đất 34.492m<sup>2</sup> (trong đó có 8.085m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 42.327m<sup>2</sup> đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0998936 (số vào sổ 978), ngày 30/12/1999 cho hộ bà Ngô Thị Hằng (kèm theo từ cận). Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4c xây dựng năm 2000 (tức cuối năm 1999 âm lịch) có diện tích 72,25m<sup>2</sup>; 01 căn nhà bếp có diện tích 37,59m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh có diện tích 02m<sup>2</sup>; 01 bể nước 15,6m<sup>2</sup>; 01 giếng nước sâu 25m; 01 nhà tắm diện tích*



03m<sup>2</sup>; Mặt sân bê tông có diện tích 359,96m<sup>2</sup>; 1.400 Cây cao su trồng năm 2012; 650 Cây cao su trồng năm 2005; 01 Cây khế trồng năm 2011; 03 Cây mận trồng năm 2005; 03 Cây ổi trồng năm 2005; 05 Cây chanh trồng năm 2007; 10 Cây mai trồng năm 2007; 03 bụi chuối trồng năm 2013; số tiền 17.640.000 đồng trị giá 252 cây điều trồng năm 1982 đã bị cưa.

Tuyên nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu: Buộc ông Thạc, bà Xuân bồi thường cho ông Thú, bà Nụ tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất là 877.699.886 đồng.

Ông Thạc, bà Xuân có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Xế, bà Hằng và ông Thạc, bà Xuân có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0998936 (số vào sổ 978), ngày 30/12/1999 do UBND huyện P cấp cho hộ bà Ngô Thị Hằng theo diện tích đất sử dụng thực tế.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Các nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm

**Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2016/DS - PT ngày 09/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh K, quyết định.**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị An, ông Phạm Thanh La; bị đơn ông Nguyễn Thái Thú và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Nụ.

Sửa Bản án sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện P, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị An và ông Phạm Thanh La.

1. Tuyên bố giao dịch giữa ông Đỗ Xuân Vĩnh (bà An) và ông Phạm Thanh La với ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân được xác lập ngày 28/12/1999, theo "Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án" của Phòng thi hành án dân sự tỉnh K vô hiệu.

Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị An 33,6 chỉ vàng 24k loại 98% và trả lại cho ông Phạm Thanh La 13 chỉ vàng 24k loại 98%.

Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm liên đới bồi thường tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị An là 777.319.000 đồng và bồi thường cho ông Phạm Thanh La là 266.184.000 đồng.

2. Tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Thái Thú với bà Tạ Thị Xuân được xác lập theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Giấy chuyển dịch tài sản" ngày 17/4/1996 vô hiệu.



*Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thái Thú, bà Trần Thị Nụ số tiền 21.000.000 đồng.*

*Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Thái Thú, bà Trần Thị Nụ giá trị tài sản trên đất là 484.066.000 đồng.*

*Buộc ông Nguyễn Thái Thú, bà Trần Thị Nụ trả lại cho ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân các tài sản diện tích đất 32.506,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn 7, xã Long Hưng, huyện P, tỉnh K (Kèm theo bản đồ trích đo địa chính ngày 24/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng) và các tài sản trên đất.*

*Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Thái Thú, bà Trần Thị Nụ tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất là 1.246.662.000 đồng.*

*3. Ông Thạc, bà Xuân có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Ngày 28/12/2016, ông Nguyễn Thái Thú đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm.*

*Tại Quyết định số 62/QĐKNGĐT - VKS - DS ngày 10/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.*

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 222/2019/DS-GĐT ngày 10/10/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2016/DS-PT ngày 09/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh K và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh K. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh K xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh K, quyết định:***

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị An và ông Phạm Thanh La.*

*Tuyên bố giao dịch giữa ông Đỗ Xuân Vĩnh (bà An) và ông Phạm Thanh La với ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân được xác lập ngày 28/12/1999 theo Biên bản thỏa thuận giao nhận tài sản để thi hành án của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh K vô hiệu.*

*Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị An 33,6 chỉ vàng 24k, trả cho ông Phạm Thanh La 13 chỉ vàng 24k loại 98%.*

*Buộc ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm liên đới bồi thường tổng giá trị đất và giá trị tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị An*



638.976.000 đồng và bồi thường cho ông Phạm Thanh La tổng giá trị đất và giá trị tài sản trên đất là 264.964.000 đồng.

2. **Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái Thú:**

Ông Nguyễn Thái Thú và bà Trần Thị Nụ được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 32.506,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Thôn 7, xã Long Hưng, huyện P, tỉnh K (Có bản trích đo đạc địa chính ngày 24/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P kèm theo) và toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất.

Ông Nguyễn Thái Thú và bà Trần Thị Nụ có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đình Xế, bà Ngô Thị Hằng và ông Nguyễn Thái Thú, bà Trần Thị Nụ có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0998936 ngày 30/12/1999 của hộ ông Trần Đình Xế và bà Ngô Thị Hằng cho phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Các đương sự gồm: Cục Thi hành án dân sự tỉnh K, bà Nguyễn Thị An và ông Đào Quang Thước có đơn kháng cáo.

**Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 192/2020/DS - PT ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh K, quyết định:**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị An; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh K và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Thạc là ông Đào Quang Thước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS - ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh K.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị An và ông Phạm Thanh La.

Tuyên bố giao dịch giữa ông Đỗ Xuân Vĩnh (bà An) và ông Phạm Thanh La với ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân xác lập ngày 28/12/1999 theo "Biên bản thỏa thuận giao nhận tài sản để thi hành án" của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh K vô hiệu.

Buộc ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị An 33,6 chỉ vàng 24K, trả cho ông Phạm Thanh La 13 chỉ vàng 24K loại 98%.

Buộc ông Thạc và bà Xuân có trách nhiệm liên đới bồi thường tổng giá trị đất và trị giá tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị An là 638.976.000 đồng và bồi thường cho ông Phạm Thanh La tổng giá trị đất và trị giá tài sản trên đất là 246.964.000 đồng.



Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái Thú (Nguyễn Đức Thú): Tuyên bố giao dịch giữa ông Thú với bà Xuân được xác lập theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Giấy chuyển dịch tài sản” ngày 17/4/1996 vô hiệu.

Buộc bà Tạ Thị Xuân và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Thạc (gồm bà Tạ Thị Xuân, bà Đào Thị Hợi, ông Đào Quang Thược, ông Đào Minh Dục, bà Đào Thị Huyền, ông Đào Quang Dục, ông Đào Công Điền) có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Thú, bà Nụ gồm: số tiền 21.000.000 đồng; Giá trị tài sản trên đất là 484.066.000 đồng; bồi thường tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất là 1.246.662.000 đồng.

Buộc ông Thú, bà Nụ trả lại cho bà Tạ Thị Xuân và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Thạc các tài sản gồm: Diện tích đất 32.506,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn 7, xã Long Hưng, huyện P, tỉnh K và các tài sản trên đất; bồi thường số tiền 17.640.000 đồng trị giá 252 cây điều trồng năm 1982 đã bị cưa.

Bà Tạ Thị Xuân và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Thạc có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đình Xế, bà Ngô Thị Hằng và bà Xuân cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Thạc có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0998936 ngày 30/12/1999 của hộ ông Trần Đình Xế, bà Ngô Thị Hằng cho phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo luật định.

Ông Nguyễn Thái Thú có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm.

Ngày 17/8/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 205/QĐKNGĐT-VKS-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 245/2021/DS-GĐT ngày 17/11/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

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

Giao dịch vay mượn vàng, thế chấp bằng đất giữa ông Đỗ Xuân Vĩnh (bà An), ông Phạm Thanh La với ông Đào Minh Thạc, bà Tạ Thị Xuân đã được giải quyết bằng quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/QĐDS/1998 ngày 20/4/1998, theo đó thì các bên đồng ý thỏa thuận, bên vay



là ông Thạc, bà Xuân sẽ trả lại vàng cho ông Vĩnh (bà An), ông La. Tuy nhiên, do ông Thạc, bà Xuân không tự nguyện thi hành án, nên ông Vĩnh, ông La yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành thi hành quyết định trên. Ngày 28/12/1999 Phòng Thi hành án dân sự tỉnh K lập "*Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành*", nội dung biên bản thể hiện việc ông Thạc, bà Xuân đồng ý giao 36.000m<sup>2</sup> đất cho ông Vĩnh (bà An) và ông La, trong khi diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> trên vào năm 1996, bà Xuân đã chuyển nhượng cho ông Thú với giá 21.000.000 đồng và ông Thú đang trực tiếp sử dụng. Vụ án đã qua nhiều lần và nhiều cấp xét xử, tại Quyết định giám đốc thẩm số 222/2019/DS-GĐT ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định Giao dịch giữa ông Đỗ Xuân Vĩnh (bà An) và ông Phạm Thanh La với ông Đào Minh Thạc và bà Tạ Thị Xuân được xác lập ngày 28/12/1999 theo "*Biên bản thỏa thuận giao nhận tài sản để thi hành án*" của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh K bị vô hiệu, đồng thời buộc ông Thạc, bà Xuân có nghĩa vụ trả lại số vàng cho ông Vĩnh (bà An), ông La là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án phúc thẩm số 192/2020/DS - PT ngày 23/12/2020 Tòa án nhân dân tỉnh K cho rằng giao dịch giữa bà Xuân với ông Thú được xác lập theo "*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" và "*Giấy chuyển dịch tài sản*" ngày 17/4/1996 là vô hiệu, buộc ông Thú, bà Nụ trả lại cho bà Xuân diện tích đất tranh chấp 32.506,1m<sup>2</sup> và các tài sản trên đất là trái quy định pháp luật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Thú, bởi lẽ: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Xuân và ông Thú đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích 32.506,1m<sup>2</sup> đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là gia đình ông Thú đã trả đủ số tiền mua đất 21.000.000 đồng cho gia đình bà Xuân và gia đình ông Thú đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố, sống ổn định lâu dài trên đất (từ năm 1996 đến năm 2020 là 24 năm). Bên chuyển nhượng là gia đình bà Xuân, ông Thạc không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy giao dịch trên là trái với quy định tại điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đối với việc bà Xuân làm thủ tục chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của ông Thạc và ông Thạc cũng không ký vào giấy chuyển dịch tài sản, tuy nhiên tại các biên bản lấy lời khai thể hiện ông Thạc có biết việc chuyển dịch tài sản trên và ông cũng không khiếu nại hay phản đối, đồng thời ông Thạc cũng thừa nhận ông đồng ý bán đất cho ông Thú để lấy tiền đi chữa bệnh. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Xuân và ông Thú vẫn được công nhận là hợp pháp theo tinh thần của Án lệ số 04 được công bố theo Quyết định số 220/QĐ - CA ngày 06/4/2016. Như vậy, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái Thú, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Xuân và ông



Thứ là có căn cứ. Bản án phúc thẩm tuyên hủy giao dịch trên là không đúng pháp luật.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh K trong việc giải quyết vụ án dân sự. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 dân sự tương tự. / *SK*

**Nơi nhận:**

- Vụ 9 -VKSTC (để biết);
- Văn phòng VKSTC (để biết);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học VKSTC;
- VC1, VC2 (để biết);
- VKS 23 tỉnh, thành trong khu vực;
- Lãnh đạo VC3;
- Hộp thư VC3;
- Lưu: VT, HSKS, V4.

**KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Đình Cúc**