

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỐI CAO Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TB-VKSTC Hà Nội, ngày tháng năm 2025

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

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) nhận thấy việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp di sản thừa kế, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Tr với bị đơn là ông Nguyễn Đức Th, bà Đồng Thị Th1 tại Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2022/DS-PT ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN

Vợ chồng cụ Nguyễn Đức T và cụ Võ Thị X có 06 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim Tr.

Hai cụ tạo lập được khối tài sản chung là ngôi nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất có diện tích 777,2m² (trong đó có 200m² đất ở và 577,2m² đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 15, tại Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB.

Năm 2003, cụ T chết không để lại di chúc. Sau đó, cụ X làm thủ tục đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33 nêu trên.

Ngày 15/7/2019, cụ X làm thủ tục tách thửa đất số 33 thành 02 thửa là thửa số 149, diện tích 297m² (trong đó có 100m² đất ở, 197m² đất trồng cây hàng năm khác) và thửa số 150, diện tích 480,2m² (trong đó có 100m² đất ở và 380,2m² đất trồng cây hàng năm khác) và lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 150 cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Th.

Bà Tr (nguyên đơn) khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T là quyền sử dụng 777,2m² đất tại thửa đất số 33 và 02 ngôi nhà cấp 4 trên đất; tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ X với vợ chồng ông Th vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ X, vợ chồng ông Th đối với phần đất tranh chấp.

Ngày 08/7/2020, bà Tr có đơn rút phần yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T. Trường hợp Tòa án chia di sản thừa kế theo yêu cầu của ông Th, bà đề nghị

giao phần thừa kế của mình được hưởng cho cụ X.

Vợ chồng ông Th (bị đơn) có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế, đề nghị căn cứ vào Hợp đồng tặng cho và Bản cam kết của cụ X, tôn trọng quyền định đoạt của cụ X.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TOÀ ÁN

1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022, Tòa án nhân dân tỉnh QB quyết định (có các Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm ngày 21/3/2022 và ngày 16/6/2022):

1. Chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Tr:

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 337833, sổ vào sổ 00764 ngày 10/5/2011 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15 diện tích 782m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 582m²) tại thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, do Ủy ban nhân dân huyện LTh cấp cho cụ Võ Thị X.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00204 cấp ngày 31/10/2017, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 diện tích 777,2m² tại địa chỉ Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401718, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 01676, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QB cấp mang tên ông Nguyễn Đức Th, bà Đồng Thị Th1.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 01675, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh QB cấp cho cụ Võ Thị X.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Võ Thị X và bị đơn ông Nguyễn Đức Th, bà Đồng Thị Th1 vô hiệu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Tr do nguyên đơn rút yêu cầu.

4. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 777,2m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB là tài sản chung của cụ Nguyễn Đức T và cụ Võ Thị X, mỗi người được sở hữu theo phần là 338,6m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây lâu năm khác.

5. Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Đức Th:

5.1. Xác định di sản thừa kế do cụ Nguyễn Đức T để lại là diện tích 388,6m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ 15, tại Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592, sổ vào sổ CH 00204 do Ủy ban nhân dân huyện LTh cấp ngày 31/10/2017 mang tên cụ Võ Thị X (nay thuộc các thửa đất số 149 và số 150 tờ bản đồ số 15, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB) được chia làm 07 phần, mỗi phần là 55,5m².

5.2. Chia cho ông Th 387,6m² đất có giá trị 39.731.500 đồng (trong đó có 62,3m² đất ở có giá 28.346.500 đồng và 325,3m² đất vườn có giá 11.385.000 đồng) thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB. Ông Th chỉ được hưởng 01 kỷ phần thừa kế là 55,5m², do đó buộc ông Th có trách nhiệm bù tiền chênh lệch giá trị đất cho cụ X diện tích 332,1m² là 27.457.000 đồng (trong đó có 37,7m² đất ở có giá 17.153.000 đồng; 294,4m² đất trồng cây lâu năm có giá 10.304.000 đồng).

5.3. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Kim Tr, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B giao lại kỷ phần thừa kế của mình cho cụ Võ Thị X. Chia cho cụ Võ Thị X 389,5m² đất có giá trị 71.466.000 đồng (trong đó có 137,7m² đất ở có giá trị 62.653.000 đồng và 251,8m² đất vườn có giá trị 8.813.000 đồng) thuộc thửa đất số 149 và một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15, tại Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Võ Thị X. Cụ X được nhận các tài sản là nhà bếp có diện tích 37,9m², công trình phụ, mái hiên và nhà vệ sinh 42,3m², giếng nước trên đất được chia và có trách nhiệm trả lại 1/2 giá trị tài sản cho ông Th và bà Th1 là số tiền 60.816.200 đồng.

5.5. Về công sức tôn tạo đất, các đương sự không yêu cầu và ông Th, bà Th1 được trực tiếp sử dụng đất và căn nhà nên không xem xét về công sức tôn tạo, quản lý đất của ông Th, bà Th1. Án có hiệu lực, các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Tr, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, bị đơn ông Nguyễn Đức Th, bà Đồng Thị Th1 có đơn kháng cáo.

Ngày 11/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh QB ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 441/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2022/DS-PT ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của VKSND tỉnh QB.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Tr, cụ Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Đức Th, bà Đồng Thị Th1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, vợ chồng ông Th (bị đơn) có đơn đề nghị và Cục Thi hành án dân sự tỉnh QB có văn bản kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm trên.

Ngày 05/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm trên.

Ngày 05/12/2024, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2022/DS-PT ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh QB, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh QB xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/7/2019 đối với diện tích 480,2m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường LN, huyện LTh, tỉnh QB giữa cụ X với vợ chồng ông Th, bà Th1 bảo đảm về hình thức theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và điểm d khoản 2 Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên về nội dung, diện tích 480,2m² đất mà cụ X tặng cho vợ chồng ông Th, bà Th1 nằm trong diện tích 777,2m² đất là tài sản chung của cụ T (chết năm 2003) và cụ X nên việc cụ X tự định đoạt tặng cho vợ chồng ông Th, bà Th1 diện tích đất trên là vượt quá phần tài sản của cụ X (vượt 36,09m²). Do vậy, Hợp đồng tặng cho trên chỉ có hiệu lực đối với phần tài sản của cụ X (là 444,11m²), không có hiệu lực đối với phần diện tích đất vượt quá phần tài sản của cụ X trong khối tài sản chung với cụ T (là 36,09m²). Sau khi được tặng cho, ông Th, bà Th1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tặng. Do đó, Tòa án xác định Hợp đồng tặng cho trên vô hiệu toàn bộ là không đúng, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, bà Th1.

2. Vợ chồng ông Th hiện đang quản lý, sử dụng ổn định và đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất tranh chấp như nhà, quán, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ

sinh, giếng nước..., trong khi đó cụ X hiện không ở trên đất tranh chấp. Do vậy, việc Tòa án chia cho ông Th diện tích 387,6m² đất là một phần của thửa số 150, buộc ông Th, bà Th1 phải tháo dỡ tất cả các tài sản thuộc sở hữu của mình trên thửa số 149, 150 để trả lại đất cho cụ X, đặc biệt tháo dỡ hiên nhà của ông Th, làm ảnh hưởng kết cấu ngôi nhà và không thể thi hành án được, là chưa hợp tình, hợp lý, mà cần giao cho ông Th toàn bộ thửa đất số 150 có diện tích 480,2m² và ít nhất 19,4m² đất thuộc thửa số 149 (trên đất có nhà bếp, công trình phụ, mái hiên, nhà vệ sinh của ông Th) để ông Th không phải tháo dỡ tài sản trên đất; buộc ông Th phải thanh toán giá trị đất do chênh lệch cho cụ X (nếu có), nhằm bảo đảm sự ổn định của các công trình mà vợ chồng ông Th đã xây dựng trên đất, phù hợp với thực trạng sử dụng nhà đất đang sử dụng hiện nay và nhu cầu sử dụng đất thực tế của các đương sự.

Viện kiểm sát đã kiểm sát việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm đã phát hiện được vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm và ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm, nhưng việc nghiên cứu hồ sơ, đánh giá chứng cứ của Viện kiểm sát kiểm sát việc giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm còn hạn chế nên đã rút kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát cấp dưới là chưa đúng.

Trên đây là vi phạm của Tòa án hai cấp và Viện kiểm sát ở cấp phúc thẩm trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp di sản thừa kế, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân cấp dưới để tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát việc giải quyết các vụ, việc tương tự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Đức Thái, PVT VKSNDTC (để báo cáo);
- Văn phòng, Vụ 14 VKSNDTC;
- Các VKSND cấp cao;
- Các VKSND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các VKSND cấp huyện;
- Lưu: VT (2b), Vụ 9 (2 bản).

TL. VIỆN TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT ÁN DÂN SỰ

Đỗ Mạnh Bông