

**TỔNG HỢP 38 THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM CỦA VIỆN KIỂM SÁT
TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

STT	SỐ HIỆU VĂN BẢN	CƠ QUAN BAN HÀNH	NGÀY BAN HÀNH	TÊN VĂN BẢN	NỘI DUNG RÚT KINH NGHIỆM	TỪ KHÓA	FILE TÀI LIỆU
1.	14/TB-VC2-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	06/3/2023	Thông báo số 14/TB-VC2-V2 ngày 06/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm Vụ án “Tranh chấp hợp đồng giao khoán, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”	<p>Tòa án chỉ căn cứ vào lời khai của ông H (Bên chuyển nhượng) để công nhận việc ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông V 10.019,2m là không có cơ sở và mâu thuẫn với giá trị đất, chi phí làm GCNQSDĐ thực tế của ông B (là người nhận chuyển nhượng diện tích còn lại của ông H).</p> <p>Với các tình tiết và tài liệu chứng cứ trong vụ án có cơ sở khẳng định, thực chất của Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su lập ngày 10/5/1994 là ông H chuyển nhượng 4,9ha đất cho ông V với giá 5 chỉ vàng. Theo tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông H với vợ chồng ông V được công nhận.</p> <p>Ngoài ra, việc Bản án phúc thẩm tuyên buộc vợ chồng ông V trả lại cho ông H diện tích đất 30.447,9m, nhưng lại không tuyên buộc ông H phải trả giá trị 951 cây cao su có trên phần diện tích 30.447,9m là không giải quyết triệt để vụ án.</p>	Tranh chấp hợp đồng giao khoán, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/15jzwtqDVBR4GrzYsCsOZqn6OOOcW1rA7/vi ew?usp=sharing
2.	17/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	08/3/2023	Thông báo số 17/TB-VKS-DS ngày 08/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm	<p>Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do gia đình ông Y Wênh Byă, bà H'Um Niê khai hoang. Năm 1983, gia đình bà H'Um chuyển đến nơi khác và cho gia đình bà H'Cũ mượn đất làm nhà ở tạm. Khoảng năm 1995, ông Y Wênh, bà H'Um mua lại căn nhà sàn của gia đình bà H'Cũ. Từ đó, gia đình ông Y Wênh sinh sống ổn định, không ai tranh chấp. Sau khi ông Y Wênh, bà H Um chết. Theo phong tục người dân tộc Ê đê,</p>	Tranh chấp quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/18rjNmDtUllysJĐinTlXhDdI1alJlTe44/vie

				<p>trong việc kiểm sát giải quyết vụ án dân sự</p> <p>tài sản của bố mẹ sau khi chết để lại cho con gái là bà H Yuôn Niê. Năm 2014, bà H Yuôn Niê cho vợ chồng chị H'Dzoelly Niê xây nhà, canh tác trồng hoa màu sử dụng ôn định cho đến nay. Thửa đất này hiện nay do chị H'Dzoelly Niê anh Y Kur Mlô quản lý, sử dụng.</p> <p>Khi vợ chồng chị H'Dzoelly Niê làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H'Cũ phát hiện gia đình mình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và khởi kiện yêu cầu chị H'Dzoelly Niê, anh Y Kur Mlô phải trả lại thửa đất này cho Bà.</p> <p>Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:</p> <p>Những người làm chứng, trình bày: Năm 1994, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn được cấp đồng loạt, theo chỉ tiêu, không kiểm tra đo đạc sơ đồ, các hộ không kê khai. Ủy ban nhân dân xã không xác minh về nguồn gốc đất cũng như xác nhận của các hộ có đất giáp ranh. Các hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết diện tích, vị trí đất được cấp. Từ năm 1994 đến nay, gia đình bà H'Cũ cũng không sử dụng thửa đất tranh chấp. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0374409 ngày 18/7/1994 cấp cho hộ bà H'Cũ có sự sai sót, không đúng nguồn gốc sử dụng, không đúng đối tượng sử dụng đất.</p> <p>Bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H' Cũ Byă là có căn cứ, đúng pháp luật, bản án phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà H'Cũ Byă là thiếu căn cứ. Vì vậy, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy toàn bộ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.</p>		w?usp=sharing
3.	18/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	13/3/2023	<p>Thông báo số 18/TB-VKS-DS ngày 13/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP.</p> <p>Diện tích 656m² đất do các bên đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 1.057m² đất thuộc thửa đất số 182(1), tờ bản đồ số 13-A tọa lạc tại khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Y có nguồn gốc của vợ chồng cố Lê Tề và cố Võ Thị Rộng.</p>	Tranh chấp quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1qiTU_Mny2KPEZyk

				<p>Đà Nẵng rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p> <p>Tại “Giấy thuận phân” do cố Võ Thị Rộng lập được Ủy ban hành chính xã E chế độ cũ xác nhận ngày 29/4/1960, có nội dung: cố Võ Thị Rộng phân chia tài sản cho 07 người con gồm các cụ Lê Thị Lãnh, Lê Thị Hoa, Lê Thị Cúc, Lê Nở, Lê Trai, Lê Hén và Lê Tráng. Trong đó phần cụ Lê Nở được chia gian nhà mái lợp ngói vách đất, còn phần cụ Lê Tráng được chia nhà dưới, mái lợp vách đất.</p> <p>Công văn số 587/UBND-TNMT ngày 28/6/2016, Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp: <i>“Thửa đất số 182, tờ bản đồ 13-4, tổng diện tích 1.057m, gồm 200m đất ở đô thị + 657m đất trồng cây hàng năm khác + 200m² đất quy hoạch thổ cư Diện tích đất hàng năm khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 cho hộ ông Lê Văn Bông tại thửa đất 644, tờ bản đồ 2, diện tích 600m (cấp diện tích chưa kiểm tra). Năm 1997, đo đạc lại bản đồ địa chính theo lưới tọa độ quốc gia và đăng ký hồ sơ địa chính tại trang 68, quyển số 5 thành thửa đất 182/, tờ bản đồ 13-4, diện tích 657m. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, UBND huyện không photo lưu lại giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ ông Bông. Từ khi cấp giấy chứng nhận QSD đất hàng năm khác đến nay hộ ông Bông chưa thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc lại theo hồ sơ địa chính”.</i></p> <p>Tại Biên bản định giá ngày 11/7/2018 thể hiện: diện tích đất tranh chấp là 130m, tài sản gắn liền với đất là giếng nước và móng nhà. Theo Biên bản xác minh ngày 24/10/2018, Hợp tác xã kinh doanh dịch vụ thị trấn B cung cấp: <i>“Theo hồ sơ lưu trữ của Hợp tác xã qua các thời kỳ thì thửa 182(1), tờ bản đồ 13-A mà ông Lê Văn Bông hiện đang quản lý thì không có đưa vào hợp tác xã quản lý”.</i></p> <p>Như vậy, có căn cứ xác định diện tích 130m² đất, tài sản gắn liền với đất là giếng nước và móng nhà đã được cố Rộng chia cho cụ Lê Tráng chồng cụ Gân. Quá trình quản lý, sử dụng đất cụ Tráng không đưa vào Hợp tác xã quản lý. Việc ông Bông cho rằng cố Rộng, cha Ông là cụ Lê Nở và chú</p>		Hrz6P0o48nDOF22y1/view?usp=drive_link
--	--	--	--	--	--	---

					<p>Ông là cụ Lê Hên đã giao diện tích đất nêu trên cho Ông quản lý, sử dụng; sau đó Ông được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp nhưng Ông không cung cấp được chứng cứ, chứng minh. Hơn nữa, Nghị định 64/CP của Chính phủ chỉ cân đối giao đất nông nghiệp, không cân đối giao đất ở; tại thời điểm giao đất nông nghiệp, hộ ông Bông chỉ có 03 nhân khẩu. Mặt khác, Công văn số 587/UBND-TNMT ngày 28/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định “Diện tích đất hằng năm khác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 cho hộ ông Lê Kim Bông tại thửa đất 644, tờ bản đồ 2, diện tích 600m nhưng không cung cấp được hồ sơ cấp đất năm 1995 của hộ ông Lê Văn Bông. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Gân là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Gân; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của cụ Gân là có căn cứ.</p>		
4.	20/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	16/3/2023	<p>Thông báo số 20/TB-VKS-DS ngày 16/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>Ông Nguyễn Tấn Khải khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh Lâm trả cho ông Khải diện tích đất 102m tại thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4. Sau khi tòa án cấp sơ thẩm thẩm định, đo đạc theo chỉ dẫn của ông Khải, ngày 26/6/2020, ông Khải bổ sung yêu cầu ông Lâm trả lại 340,64m và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752 ngày 25/5/2017, thuộc thửa đất số 110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lâm.</p> <p>Nguồn gốc thửa đất số 2200 của ông Nguyễn Tấn Khải (trước đây là thửa 1578) là của cha mẹ ông Khải là cụ Nguyễn Xiết và cụ Võ Thị Xiết tạo lập. Cụ Xiết lập Giấy phân vườn vào ngày 17/10/1983, tặng cho ông Khải 02 sào đất (mỗi sào là 500m). Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1999, ông Khải kê khai diện tích 1.000m, số thửa đất 1578 và ông Khải được cấp Giấy chứng nhận quyền</p>	<p>Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1-JvTtmdRk9OxVBm7Oa3saRDK_WmyMD7/vi ew?usp=drive link</p>

				<p>sử dụng đất vào ngày 18/12/1999 đối với thửa đất số 1578, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.000m.</p> <p>Năm 2008, ông Khải tách thửa 1578 thành 2 thửa: Thửa đất số 2199 và thửa đất số 2200. Thửa đất số 2199, diện tích 898m, hộ ông Khải đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Bảy. Thửa đất số 2200 của ông Khải còn lại diện tích 102m².</p> <p>Còn thửa đất của ông Lâm cũng do cụ Nguyễn Xiết và cụ Võ Thị Xiết cho ông Nguyễn Thanh (ông Thanh và ông Khải là anh em ruột). Ông Thanh đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 1577, diện tích 1.750m. Năm 2017, ông Thanh tặng cho thửa đất 1577 cho ông Nguyễn Minh Lâm. Ông Lâm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thành thửa số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m².</p> <p>Tại Công văn số 106/CNNH ngày 16/3/2020, Công văn số 287/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp sau khi thực hiện lồng ghép 2 bản đồ năm 1999 và bản đồ năm 2014 thì ranh giới bản đồ nghiệm thu năm 2014 của ông Nguyễn Tấn Khải không còn thửa 2200 trên bản đồ. Đồng thời, căn cứ Phiếu cung cấp thông tin hồ sơ địa chính số 443/CNNH ngày 10/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H thể hiện:</p> <p>Thửa đất số 2200, diện tích 102m, tờ bản đồ số 4, trong quá trình đo đạc theo dự án Vlap đã đo bao trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m cho ông Nguyễn Minh Lâm vì không có ranh giới cụ thể nên đã đo nhập vào thửa 110 của ông Lâm đang sử dụng, đây là sai sót của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H, tỉnh N trong quá trình đo đạc.</p> <p>Tại đơn khởi kiện, ông Khải chỉ đòi lại diện tích đất 102m² do ông Lâm lấn chiếm là đúng với diện tích đất của ông Khải theo GCNQSDĐ được cấp tại thửa đất 2200. Nhưng tòa án</p>		
--	--	--	--	--	--	--

					<p>cấp sơ thẩm lại đo đạc theo chỉ dẫn của ông Khải để xác định ông Lâm lấn chiếm của ông Khải diện tích 340,64m và buộc ông Lâm trả cho ông Khải diện tích đất 340,64m là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn ông Nguyễn Minh Lâm.</p> <p>Bản án phúc thẩm đã sửa 01 phần bản án sơ thẩm; chi buộc ông Nguyễn Minh Lâm trả cho ông Nguyễn Tấn Khải diện tích đất 102m là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án</p>		
5.	02/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	21/3/2023	<p>Thông báo số 02/TB-VC1-V2 ngày 21/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội Về giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, bồi thường thiệt hại và hủy quyết định hành chính cá biệt”</p>	<p>1. Xác định tư cách người tham gia tố tụng</p> <p>Tại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn trong vụ án ông Nguyễn Công Thế yêu cầu ông Đặng Văn Thao và ông Đặng Văn Thơ phải tháo dỡ bờ rào của ngôi mộ tổ để trả lại nguyên trạng của thửa đất cho bà Nguyễn Thị Nguyệt (mẹ ông Thế) như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyệt, cụ thể trả lại 28,5m2 là khuôn viên của ngôi mộ tổ; Đồng thời ông Thao và ông Thơ phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền chi phí mà gia đình ông đã phải bỏ thời gian công sức để đi gửi đơn và làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để khiếu nại vì quyền lợi bị xâm phạm với số tiền là 8.155.000 đồng và buộc ông Đặng Văn Vinh phải bồi thường 100 cây chè mà ông Vinh đã chặt phá của bà Nguyệt trị giá 18.000.000 đồng. Do vậy, cần phải xác định các ông Đặng Văn Thao, Đặng Văn Thơ và Đặng Văn Vinh là đồng bị đơn trong vụ án này theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì mới chính xác và đầy đủ. Toà án cấp sơ thẩm xác định ông Thao, ông Thơ và ông Vinh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không chính xác.</p> <p>2. Thu thập, đánh giá chứng cứ</p>	<p>Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, bồi thường thiệt hại và hủy quyết định hành chính cá biệt</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1X0OaV8L-APcm12S0XEATNWBiibwZ2wKR/view?usp=drive_link</p>

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2019 xác định: Trên phần diện tích tranh chấp có 01 ngôi mộ tổ được xây bằng gạch, nền bao quanh ngôi mộ được láng nền xi măng, bao quanh có bờ rào được xây bằng gạch có chiều dài 5,7m, chiều rộng 5m, chiều cao 1,35m diện tích 28,5m² nằm trên thửa số 96, tờ bản đồ số 11. Tuy nhiên, tại Bản đồ kỹ thuật đo vẽ về vị trí ngôi mộ của dòng họ Đặng Văn chi 3 lại thể hiện phần diện tích đất của ngôi mộ không chỉ nằm trên thửa đất số 96 mà còn nằm trên thửa đất số 74 đứng tên ông Nguyễn Công Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Minh thừa nhận ngôi mộ nằm trên cả 02 thửa đất số 73 và 74 là đúng thực tế như trong Bản đồ kỹ thuật đã đo vẽ. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét thẩm định tại chỗ phần mộ có nằm trên thửa đất số 73 và 74 hay không là chưa đầy đủ.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại 28,5 m vì có căn cứ pháp luật để khẳng định ngôi mộ tổ của Dòng họ Đặng Văn chi 3 đã có từ trước khi bà Nguyệt đến sinh sống tại đây đã rất lâu. Nhưng hiện tại ngôi mộ lại không có đường đi vào, ông Thao là đại diện của bị đơn cũng đề nghị Tòa án giải quyết mở cho họ Đặng Văn một con đường vào phần mộ nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là giải quyết chưa triệt để, không đảm bảo quyền lợi cho Dòng họ Đặng Văn chi 3 bởi nguyện vọng của Dòng họ Đặng Văn chi 3 phù hợp với quy định về quyền có lối đi tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Công Thế có đơn yêu cầu thẩm định tại chỗ, hồ sơ thể hiện Thẩm phán đã thành lập hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không có tài liệu thể hiện đã thu tạm ứng chi phí thẩm định, ai là người đã nộp, chi phí thực tế đã chi và bản án cũng không giải quyết nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là không đúng quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

6.	22/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	24/3/2023	<p>Thông báo số 22/TB-VC1-V2 ngày 24/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>Ngày 14/5/2020, vợ chồng ông Phạm Mười và bà Nguyễn Thị Gái đã chuyển nhượng thửa đất thửa 193, tờ bản đồ số 20 (thửa cũ 117, tờ bản đồ số 23) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đua, bà Nguyễn Thị Mai.</p> <p>Ngày 09/6/2020, ông Đua và bà Mai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, diện tích 2.790m. Ngày 11/01/2021, bà Nguyễn Thị Mai chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Văn Đua. Ông Đua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021.</p> <p>Ngày 10/5/2021, ông Nguyễn Văn Đua chuyển nhượng thửa đất cho ông Trịnh Anh Tuấn, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Anh Tuấn ngày 28/5/2021.</p> <p>Như vậy, các giao dịch chuyển nhượng nêu trên đã được thực hiện trước ngày xét xử sơ thẩm, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Đua, bà Nguyễn Thị Mai và ông Trịnh Anh Tuấn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS.</p> <p>Mặt khác, bản án sơ thẩm đã tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Mười ngày 06/4/1996, nhưng thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đua và bà Mai ngày 09/6/2020, sau đó chỉnh lý sang tên cho ông Tuấn ngày 28/5/2021. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Mười không còn giá trị. Bản án sơ thẩm cũng chưa xem xét đối với quyền và nghĩa vụ của những người sử dụng đất mới đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, dẫn đến bản án cũng không thể thi hành được.</p>	<p>Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1EQcD6eHLuY03mF0WmckJo1r8kD5bAQ9K/view?usp=drive_link</p>
----	--------------	------------------------------	-----------	---	--	---	--

7.	24/TB-VC2-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	31/3/2023	Thông báo số 24/TB-VC2-DS ngày 31/3/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự	Vụ án dân sự có nhiều nội dung mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ, đối chất những nội dung mâu thuẫn trong vụ án, chưa thu thập tài liệu chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án mà chỉ dựa vào việc bị đơn được cấp GCNQSDĐ và nguyên đơn không sử dụng, không đăng ký kê khai đối với diện tích đất tranh chấp để quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phú bà Bé là chưa đủ cơ sở, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.	Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1QdWJvY7cmVfA2Qxh0ZOO28np1_7MmyT7/view?usp=drive_link
8.	14/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	10/5/2023	Thông báo số 14/TB-VC1-V2 ngày 10/5/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm Về giải quyết vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” có vi phạm bị cấp giám đốc thẩm hủy án	<p>1. Về tố tụng:</p> <p>Tại buổi hòa giải ngày 06/10/2021, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo là người có quyền và nghĩa vụ liên quan không có mặt, không có ý kiến về nội dung hòa giải, nhưng tại biên bản hòa giải Tòa án vẫn ghi nhận việc Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo “đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn tại phiên hòa giải” là phản ánh không chính xác diễn biến phiên hòa giải và không đúng ý chí của các đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.</p> <p>Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 23/2021/QĐ- SCBSBA ngày 08/12/2021, bổ sung thêm từ “Kiến nghị” trước dòng chữ “Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành 01 lô đất tái định cư theo chính sách của nhà nước” thành “Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành 01 lô đất tái định cư theo chính sách của nhà nước ” là vi phạm Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự vì đã làm thay đổi nội dung của một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2021/QĐST-DS ngày 14/10/2021.</p>	Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1cdRRW1E9R1j8HJGWgpt4IfUdnSxFTJp6/view?usp=drive_link

				<p>Việc xác định giao dịch (hợp đồng) vô hiệu hay không vô hiệu là căn cứ vào quy định của pháp luật về giao dịch (hợp đồng) dân sự, không phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các đương sự. Do đó, Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/7/2011 vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng này là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự về nguyên tắc tiến hành hòa giải “Nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”.</p> <p>2. Về nội dung:</p> <p>- Diện tích đất cụ Bảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 223m, nhà nước đã thu hồi để thực hiện dự án nâng cấp đường là 141,9m. Diện tích đất ở còn lại 81m² đủ điều kiện để ở theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (diện tích tối thiểu > 40m²). Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP thì diện tích đất còn lại sau thu hồi đủ điều kiện để ở thì không được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư mà được bồi thường bằng tiền.</p> <p>Như vậy, Quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp cho vợ chồng ông Chung, bà Lành 01 lô đất tái định cư không đúng quy định pháp luật.</p> <p>- Quyết định công nhận thỏa thuận các bên đã xác định chậm nhất đến ngày 30/10/2021 nguyên đơn phải trả số tiền bồi thường là 1.238.350.000 đồng, nếu không trả được bằng tiền thì bị đơn sẽ được sử dụng toàn bộ diện tích đất 88m. Như vậy trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thì bị đơn được sử dụng diện tích đất nêu trên nhưng Tòa án lại buộc nguyên đơn phải chịu lãi suất chậm thi hành án đối với số tiền nêu trên là không đúng pháp luật.</p>		
--	--	--	--	--	--	--

					- Về án phí: Tòa án xác định nghĩa vụ chịu án phí của đương sự không đúng với nội dung Biên bản hòa giải thành. Tòa án miễn toàn bộ án phí cho đương sự không đúng quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.		
9.	42/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh	17/5/2023	Thông báo số 42/TB-VKS-DS ngày 17/5/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự	<p>Các vấn đề cần rút kinh nghiệm:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự có nhiều yếu tố dẫn đến vô hiệu chưa được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ. Ngoài việc ký hợp đồng chuyển nhượng, đương sự còn lập văn bản thỏa thuận mua bán toàn bộ diện tích thực tế của 05 thửa đất, văn bản không có công chứng chứng thực nhưng Tòa án cấp phúc thẩm công nhận giá trị pháp lý của văn bản này là chưa có căn cứ, vượt quá phạm vi khởi kiện và phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 5, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì đương sự không yêu cầu công nhận giá trị pháp lý của văn bản thỏa thuận này. Diện tích đất nhận chuyển nhượng và diện tích đo đạc thực tế có sự chênh lệch, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận cho Nguyên đơn sử dụng toàn bộ diện tích đất thực tế là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn và gây khó khăn trong việc thi hành án. Đối với phần diện tích tăng so với diện tích nhận chuyển nhượng trong hợp đồng, Tòa án cấp phúc thẩm có nhận định mang tính chủ quan, không có căn cứ và trái pháp luật về giá đất. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên số tiền 1.161.781.500 đồng được dùng để hoàn trả lại một phần cho những người nhận cầm cố đất theo tỷ lệ tương ứng của mỗi người đã giao vàng cầm cố đất cho bị đơn nhưng không xác định cụ thể số tiền mỗi người được nhận là chưa đảm bảo cho quá trình thi hành án. 	Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1XWs-krzU9BFjFlqO4chG6LIAINmqz_U/view?usp=sharing

					<p>6. Đối với số vàng cổ đất, mặc dù Tòa án cấp phúc thẩm đã tuyên số tiền 1.161.781.500 đồng được dùng để hoàn trả lại một phần cho những người nhận cầm cố đất theo tỷ lệ tương ứng của mỗi người đã giao vàng cổ đất, nhưng lại tiếp tục buộc các bị đơn trả số vàng bằng với số vàng cổ đất tức là thực hiện nghĩa vụ hai lần cho giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất.</p> <p>7. Quá trình đo đạc thửa đất 382, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đã đo bao trùm thửa đất 828, mà thửa đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng và là đối tượng bị kê biên, phát mãi trong Bản án khác đã có hiệu lực pháp luật, dẫn đến việc Chi cục Thi hành án dân sự không thể kê biên, xử lý đối với thửa đất 828, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho Nguyên đơn được quyền sử dụng thửa đất 382 theo diện tích đo đạc thực tế (bao trùm luôn thửa đất 828) là không thể thi hành án cho cả hai bản án.</p>		
10.	32/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	23/5/2023	<p>Thông báo số 32/TB-VKS-DS ngày 23/5/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>“Giấy sang nhượng đất lô gia cư” giữa vợ chồng ông Phúc, bà Loan với ông Nhuận được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thực hiện hợp đồng, ông Nhuận, bà Sáu đã trả 60.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng các bên thỏa thuận sẽ trả đủ khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Phúc, bà Loan đã giao đất và ông Nhuận, bà Sáu đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay. Do đó, bản án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với hướng dẫn tại tiêu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Bản án lại buộc ông Phúc, bà Loan “Phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không đúng. Trong trường hợp này phải xác định: Ông Nhuận, bà Sáu được quyền sử dụng diện tích đất đã</p>	<p>Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1bIipZWQEwb4pj7Aey_30xYt5qiYtlOQn/view?usp=sharing</p>

					<p>nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</p> <p>Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 30.000.000 đồng mà ông Nhuận, bà Sáu chưa trả cho ông Phúc, bà Loan thì phải buộc ông Nhuận, bà Sáu trả cho ông Phúc, bà Loan số tiền còn thiếu theo giá thị trường của thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với phần diện tích chưa trả tiền mới đúng. Bản án sơ thẩm buộc ông Nhuận, bà Sáu phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Phúc, bà Loan số tiền 30.000.000 đồng còn lại là không đúng; Bản án phúc thẩm buộc ông Nhuận, bà Sáu phải thanh toán cho ông Phúc, bà Loan số tiền 30.000.000 đồng còn lại và tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền 30.000.000 đồng cũng không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phúc, bà Loan.</p>		
11.	105/TB-VKSTC	VKSND Tối cao	26/5/2023	<p>Thông báo số 105/TB-VKSTC ngày 26/5/2023 của VKSND Tối cao Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>1. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông Nguyễn Kh vào tham gia tố tụng là gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Kh vì ông Nguyễn Kh là người đã cùng ông Phan Văn T tìm mua đất và thay ông T đứng tên trong giấy nhận chuyển nhượng viết tay với bà Lê Thị L, sau khi nhận chuyển nhượng năm 1993 ông Nguyễn Kh đã xây nhà tạm và có thời gian dài trông nom quản lý đất cho ông Phan Văn T nên ông Nguyễn Kh có nhiều công sức trong việc mua bán, trông nom, quản lý đối với tài sản tranh chấp.</p> <p>2. Về nội dung: Năm 1993, ông Phan Văn T nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà Lê Thị L. Do ông là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không đủ điều kiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Phan Văn T đã nhờ ông Nguyễn Kh</p>	Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	https://drive.google.com/file/d/1PGcSA4nZ-LKJI7-iiKXOlyG88IOVUW XK/view?usp=drive_link

					<p>đứng tên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đã nhờ ông Nguyễn Kh quản lý, trông coi đất, làm nhà trên đất vào năm 1995.</p> <p>Năm 1999, Nhà nước có chủ trương kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phan Văn T nhờ ông Huỳnh Ngọc V (cháu ông Phan Văn T) đứng ra làm thủ tục. Vì vậy, ông Phan Văn T đã nhờ bà Lê Thị L ký lại giấy mua bán thửa đất nêu trên với ông Huỳnh Ngọc V ngày 29/10/1993 và ông Nguyễn Kh viết Giấy cam đoan ngày 08/8/1999 với nội dung ông Nguyễn Kh đồng ý để bà Lê Thị L ghi lại giấy mua bán đất và ông Huỳnh Ngọc V là người đứng tên trong giấy mua bán đất.</p> <p>Năm 2006 ông Phan Văn T nhờ ông Phan Thanh V đứng ra xây dựng nhà xưởng trên đất phía sau căn nhà xây dựng năm 1995, xưởng xây xong thì thành lập Công ty Xuyên Việt đến năm 2014 thì Công ty giải thể. Từ năm 2016 đến nay, ông Phan Văn T nhờ bà Lê Thị L trông coi đất và nhà xưởng.</p> <p>Ông Huỳnh Ngọc V cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L theo giấy mua bán đất ngày 29/10/1993, ông Nguyễn Kh là người làm chứng ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất.</p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Giấy mua đất ngày 29/10/1993 do ông Huỳnh Ngọc V đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 28/5/2019 cho ông Huỳnh Ngọc V để xác định đất tranh chấp là của ông Huỳnh Ngọc V và bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T là không có căn cứ, không đánh giá toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án</p>		
12.	21/TB-VC1-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	26/5/2023	Thông báo số 21/TB-VC1-DS ngày 26/5/2023 của VKSND Cấp	<p>1. Về thời hiệu khởi kiện: Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định thời hiệu chia</p>	Tranh chấp thừa kế	https://drive.google.com/file/d/1aBwf7mFP

				cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm đối với Bản án Dân sự sơ thẩm có vi phạm bị sửa án.	di sản thừa kế đã hết là chưa áp dụng đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. 2. Về xác định di sản thừa kế: Bản án sơ thẩm nhận định về xác định di sản chia thừa thế không có căn cứ		fy866Kd24QR-hd6L4QFSHk3Y/view?usp=sharing
13.	38/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	29/5/2023	Thông báo số 38/TB-VKS-DS ngày 29/5/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự	Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam có vi phạm trong việc giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” cụ thể: Tại văn bản ngày 22/6/2021 của UBND huyện Quế Sơn, xác định: Trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thiện (Bị đơn) ngày 20/8/1997, được UBND xã Quế Phú xác nhận ngày 17/9/1997 và hồ sơ địa chính thực hiện theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ, UBND huyện Quế Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thiện ngày 28/10/1998 đối với thửa đất là thực hiện đúng theo quy định của luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành là phù hợp với xác nhận ngày 11/3/2022 về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Tấn, nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Quế Phú về nguồn gốc sử dụng đất của bà Thiện. Ông Lê Quang Minh cho rằng diện tích đất 457m do ông khai hoang năm 1993, (án sơ thẩm nhận định từ 1980) và sử dụng ổn định làm nơi ép mía, trồng cây lâu năm, cây hàng năm, nhưng không có bất cứ một tài liệu gì để chứng minh quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất. Lời khai của ông Minh mâu thuẫn với ý kiến của đại diện UBND huyện Quế Sơn tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2020, UBND huyện Quế Sơn xác định diện tích đất cấp GCNQSDĐ cho bà Thiện (Bị đơn) chỉ là một thửa số hiệu 685, tờ bản đồ 24 có diện tích 1.024m (không có thửa nào diện tích 457m). Việc UBND huyện Quế Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thiện theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ là đúng quy định vì diện tích đất	Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt	https://drive.google.com/file/d/1r4Q3PyWXkj_nW307HPR_f9mUk7j6qRZI/view?usp=drive-link

					<p>cấp cho hộ bà Lê Thị Thiện là đất do Nhà nước quản lý chứ không phải đất của ông Lê Quang Minh và thực tế bà Thiện đã làm nhà ở từ khi được cấp đất nên Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã sửa bản án sơ thẩm; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.</p>		
14.	40/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	31/5/2023	<p>Thông báo số 40/TB-VKS-DS ngày 31/5/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”</p>	<p>Nguồn gốc thửa đất số 249 là của ông G, bà T (cha mẹ ông S) đưa vào Hợp tác xã thủy sản P vào năm 1979. Hợp tác xã cho Tổ thủy sản là đơn vị trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này cho đến năm 1991. Đến ngày 21/6/1991, Tổ thủy sản P lập Biên bản bán 67 cây dừa trên thửa đất này cho ông G với giá 536.000đ.</p> <p>Năm 1996, thực hiện chính sách đất đai theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, UBND xã A và UBND huyện T đã cân đối giao đất cho ba hộ, gồm: Hộ ông P diện tích 903m, hộ ông T diện tích 800m và hộ ông S diện tích 507m. Các hộ được giao đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 21, khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 để xác định Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đối với ông G, bà T nên việc cấp các giấy chứng nhận cho hộ ông P, hộ ông T và hộ S là vi phạm pháp luật là không căn cứ. Bởi lẽ: Theo Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Nguyên thửa đất số 249 theo bản đồ 299/TTg đo đạc năm 1995 trước đây thuộc của Tổ thủy sản xã quản lý, tổ thủy sản đã trồng toàn bộ cây dừa trên thửa đất này. Sau khi kinh doanh không hiệu quả nên tổ thủy sản giải thể (chuyên nhượng thành quả lao động trên đất). Năm 1996, thực hiện Nghị định 64/CP ngày 17/9/1993 thì Tổ thủy sản bàn giao toàn bộ đất lại cho Ủy ban nhân dân xã A quản lý và trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân xã A tiến hành rà soát, điều tra nhân khẩu trong hộ theo quy định, đồng thời tính cân đối diện tích đất theo hạn mức giao cho từng nhân khẩu trong hộ gia đình. Trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông T,</p>	<p>Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1erPxWZ54H5yINBJFffZsdpESZlmKG2v/view?usp=drive_link</p>

					<p>ông P, ông S thì thửa 249 được cân đối cho các ông, theo giấy tờ hồ sơ đã lập có biên bản giao mốc thực địa ngày 14/6/1996. Như vậy, ông G, bà T chỉ nhận chuyển nhượng 67 cây dừa trên đất không phải nhận chuyển nhượng đất từ Hợp tác xã. Và thực tế khi nhà nước giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông P, hộ ông T và hộ ông S thì ông S đã biết rõ mình được cấp phần diện tích 507m chứ không phải toàn bộ diện tích 2.210m nhưng vẫn không có ý kiến gì về việc cấp đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông P và ông T.</p>		
15.	41/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	31/5/2023	<p>Thông báo số 41/TB-VKS-DS ngày 31/5/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>Những vấn đề cần rút kinh nghiệm gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Về việc xác định di sản thừa kế, diện thừa kế và hàng thừa kế 2. Xác định công sức tôn tạo, giữ gìn và quản lý di sản thừa kế 		https://drive.google.com/file/d/1DwRf58m-GkoK_ehkEfiRYZLmMM5-AeS3/view?usp=drive_link
16.	43/TB-VC3-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh	01/6/2023	<p>Thông báo số 43/TB-VC3-V2 ngày 01/6/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh rút kinh nghiệm về kiểm sát giải quyết vụ án dân sự</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Phần diện tích đất đang tranh chấp đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. 2. Bản án phúc thẩm nhận định: “Các bên đương sự không cung cấp thông tin về việc bị đơn đang thế chấp các thửa đất tranh chấp cho Ngân hàng chờ Tòa án cấp sơ thẩm, đến giai đoạn phúc thẩm mới cung cấp nên đây được xem là tình tiết mới, cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng”. Tuy nhiên, khi giải quyết tranh 	<p>Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận</p>	https://drive.google.com/file/d/1XeeKm-jgGwqk6-BVPRPHN495-2dDgOj/view?usp=sharing

					<p>chấp quyền sử dụng đất đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án phải có trách nhiệm thu thập chứng cứ, xác minh tại cơ quan quản lý đất đai để xác định chính xác hiện trạng pháp lý của quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Do đó, việc không xác minh đầy đủ hiện trạng pháp lý của quyền sử dụng đất đang tranh chấp dẫn tới không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng là lỗi của cấp sơ thẩm.</p>	<p>quyền sử dụng đất</p>	
17.	45/TB-VC2-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	21/6/2023	<p>Thông báo số 45/TB-VC2-DS ngày 21/6/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>Xét thấy án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện triệt để vụ án, còn nhiều thiếu sót về nội dung và vi phạm về thủ tục tố tụng nhưng đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở vững chắc, cụ thể:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Các thửa đất đang tranh chấp có sự thay đổi tên thửa, hợp thửa nhưng cấp Sơ thẩm chưa điều tra, xác minh các cơ quan chức năng để làm rõ nguyên nhân của sự thay đổi đó. 2. Vụ án phát sinh các vấn đề mâu thuẫn cần phải được tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để làm rõ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định diện tích các thửa đất tranh chấp nhưng chưa lập được trích đo thửa đất có phần diện tích đất tranh chấp là thiếu sót không thể bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm. 3. Tại hồ sơ còn thể hiện nhiều chứng cứ được thu thập là bản photocopy chưa được chứng thực và chưa được xác nhận đã đối chiếu (hoặc nộp bản gốc) đối với bản không có dấu; 4. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không đề cập đến tài sản, vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất gồm có những gì, của ai, thời gian tồn tại và xác định giá trị của tài sản (nếu 	<p>Đòi lại đất bị lấn chiếm và phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1euh0_74RfKxkeNr6IA4WYVyW60dErSvh/view?usp=sharing</p>

					có); trong khi các đương sự khai có nhà cửa, hàng rào, cây cối, vật liệu xây dựng.		
18.		VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	18/7/2023	Thông báo Rút kinh nghiệm về vụ án “Tranh chấp thừa kế tài sản và hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”	Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện vụ án, chưa tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của BLTTDS đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dẫn đến không bảo đảm tính khách quan, chính xác khi xác định di sản thừa kế của người chết để lại, không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, gây khó khăn, phức tạp khi có yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác, trong đó có cả yếu tố thời hiệu khởi kiện.	Tranh chấp thừa kế tài sản và hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai	https://drive.google.com/file/d/14kbUS1Wj4I7_F716k8QECNAvQ-E7rdqE/view?usp=sharing
19.	53/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	04/8/2023	Thông báo số 53/TB-VKS-DS ngày 04/8/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự	Những vấn đề cần rút kinh nghiệm: 1. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, đương sự không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu của mình và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên toà án cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết yêu cầu của đương sự là đúng quy định. 2. Nguyên đơn định cư ở nước ngoài gửi tiền về Việt Nam mua đất và nhờ bị đơn đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn trực tiếp quản lý, trông coi nhà đất giúp cho Nguyên đơn nhưng Bản án sơ thẩm không tính công sức cho bị đơn là không đúng theo Án lệ 02/2016/AL của HĐTP - TAND tối cao ngày 06/4/2016 được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 6/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự	Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1Z8etdV32Jwotw-hlXINs-BXNZXG-SZRBa5/view?usp=sharing
20.	35/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	08/8/2023	Thông báo số 35/TB-VC1-V2 ngày 08/8/2023 của VKSND Cấp cao tại TP.	Nội dung cần rút kinh nghiệm: 1. Nội dung khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hòa và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh	Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy	https://drive.google.com/file/d/1j3kk6dZ9FJB30O2GXg

				<p>Hà Nội rút kinh nghiệm giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”</p>	<p>Thanh Hóa giải quyết bằng các Quyết định đã có hiệu lực pháp luật, nhưng chưa có Bản án, quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy bỏ, thay thế các Quyết định nêu trên. Lẽ ra, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự để trả lại đơn khởi kiện cùng các tài liệu kèm theo cho Nguyên đơn. Nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý thì phải căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại đất của nguyên đơn và giải quyết hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện, đồng thời chuyển nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp cho bà bị đơn và yêu cầu hủy Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa về việc giải quyết tranh chấp đất đai sang giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính.</p> <p>2. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, cũng như tài liệu để xác định thời điểm Nguyên đơn biết được bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đang tranh chấp để từ đó xác định thời hiệu khởi kiện theo tố tụng hành chính đối với các yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của nguyên đơn.</p>	<p>chứng nhận quyền sử dụng đất</p>	<p>2oq1FeU3YnpfZ/vi ew?usp=sharing</p>
21.	38/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	14/8/2023	<p>Thông báo số 38/TB-VC1-V2 ngày 14/8/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm vụ án “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng</p>	<p>Nội dung cần rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Về tính công sức</p> <p>Bản án sơ thẩm chia di sản thừa kế và tính phần công sức tôn tạo, phát triển tài sản, chăm sóc, mai táng, thờ cúng người mất cho các đồng thừa kế là không tương xứng, không đảm bảo công bằng trong phân chia di sản.</p>	<p>Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế theo pháp luật</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/14pY3BFXD7wLqSGJ9Xl8Q7UxfSXvGH_Cf/view?usp=sharing</p>

				<p>đất và chia di sản thừa kế theo pháp luật”</p>	<p>2. Chia di sản thừa kế</p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định diện tích đất dôi dư so với GCNQSDĐ có nằm trong quy hoạch không, có đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ không và có thể tách diện tích đất thổ cư thành nhiều thửa để chia cho các thừa kế không là chưa đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án.</p> <p>Khi phân chia di sản bằng hiện vật, bản án sơ thẩm chia cho một số đồng thừa kế hưởng phần di sản thừa kế là không đảm bảo công bằng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.</p> <p>Hơn nữa, bản án sơ thẩm quyết định giao cho các đồng thừa kế phần diện tích đất cụ thể với diện tích chênh lệch nhau, nhưng không xem xét đến trị giá di sản được phân chia, không hỏi ý kiến các đương sự để buộc các đương sự thanh toán tiền chênh lệch so với di sản mình được hưởng cho các đồng thừa kế khác hay không là thiếu khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.</p>		
22.	43/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	21/8/2023	<p>Thông báo số 43/TB-VC1-V2 ngày 21/8/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm trong giải quyết Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất</p>	<p>Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đúng, thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp “Yêu cầu hủy quyết định cá biệt” theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.</p> <p>2. Tòa án không xác định đầy đủ người tham gia tố tụng: Tài liệu hồ sơ thể hiện Chủ tịch UBND xã Hoàng Hải, huyện Hoàng Hoá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là ông Nguyễn Xuân Tiên nhưng bản án sơ thẩm lại xác định ông Vũ Đức Lâm, chức vụ: Chủ tịch xã tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo pháp luật cho UBND xã Hoàng Hải là xác định chưa đúng người tham gia tố tụng.</p>	<p>Tranh chấp quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/19ZDwWhwamg0CtTZtbkHt1bZrg3OTcVFd/view?usp=sharing</p>

					<p>3. Tòa án giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐ-SDĐ ngày 24/11/2009 giữa nguyên đơn, bị đơn và những người có liên quan nhưng bản án sơ thẩm còn xem xét và quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/10/1998 giữa nguyên đơn, bị đơn và những người có liên quan là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.</p> <p>4. Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án không xem xét, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.</p> <p>5. Thu thập chứng cứ không đầy đủ: Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do giả tạo theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý và cho rằng không có việc giả tạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc giám định các chữ ký trong hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ kiện là chưa đủ cơ sở vững chắc.</p>		
23.	56/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	24/08/2023	<p>Thông báo số 56/TB-VKS-DS ngày 24/8/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Tại thời điểm Bị đơn nhượng thửa đất tranh chấp cho Nguyên đơn thì thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Nghị Định số 79/2001/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.</p> <p>Tuy nhiên, Nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho Bị đơn, đã nhận bàn giao và sử dụng mảnh đất từ năm 2008 đến nay. Việc sử dụng đất của Nguyên đơn phù hợp với quy hoạch tại địa phương và được Ủy ban nhân dân phường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời,</p>	Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1IBYT2ZfTPshUf1hHMVyP1CabVI7DH2Fm/view?usp=s_haring

					<p>Nguyên đơn không bị xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa Nguyên đơn và Bị đơn được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm lại tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là không đúng pháp luật.</p> <p>2. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ nhà tạm để xe ô tô trên thửa đất tranh chấp nhưng bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm không xem xét là không giải quyết hết yêu cầu của đương sự và ảnh hưởng đến quyền tự định đoạt của đương sự vi phạm quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.</p> <p>3. Phần diện tích đất tranh chấp có 32m đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác nhưng tòa án không đưa người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.</p>		
24.	59/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	06/9/2023	<p>Thông báo số 59/TB-VKS-DS ngày 06/9/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự</p>	<p>Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Cha mẹ của các nguyên đơn là cụ H (chết ngày 24/12/2003) và cụ Ch (chết 23/5/2005). Bản di chúc do cụ Ch lập sau thời điểm cụ H chết đoạt cả phần di sản của cụ H để lại là không đúng. Tuy nhiên tại Bản cam kết trong gia đình lập ngày 07/9/2010, các đồng thừa kế đều thống nhất về phân chia tài sản trên cơ sở Bản di chúc do cụ Ch lập, nên di chúc có hiệu lực pháp luật. Di sản sản của cụ H và cụ Ch được xác định là tài sản chung của các đồng thừa kế.</p> <p>2. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm giải quyết chia di sản thừa kế căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 20/11/2020 đối với các đồng thừa kế tại tòa án cấp sơ thẩm, trong đó có một đồng thừa kế không có mặt và cũng không có văn bản đồng ý với nội dung Biên bản này là trái với nội dung Di chúc và Bản cam kết lập đã lập trước đó vào ngày 07/9/2010 của các</p>	<p>Tranh chấp thừa kế tài sản và tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1yQXjJqqKZ7w3XVRHpQMIs5nrajTkCUFu/view?usp=sharing</p>

					<p>đồng thừa kế, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của một trong các đồng thừa kế.</p> <p>3. Bản án sơ thẩm và phúc thẩm khi chia thừa kế cho một trong các đồng thừa kế không thẩm định, đo đạc và không giao cho người này được quyền quản lý, sử dụng nên họ không thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người này.</p> <p>4. Bản án sơ thẩm, phúc thẩm chỉ tuyên chia thừa kế về phần diện tích đất, nhưng không tuyên về phân tài sản trên đất, là ảnh hưởng đến quyền về tài sản trên đất của các đồng thừa kế.</p> <p>5. Một phần di sản thừa kế thuộc quyền quản lý, sử dụng chung của các đồng thừa kế, nhưng án sơ thẩm và phúc thẩm không định đoạt quyền sử dụng chung cho đầy đủ các đồng thừa kế.</p> <p>6. Bị đơn có yêu cầu phân tố nhưng Tòa án 02 cấp không xem xét yêu cầu phân tố của bị đơn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.</p>		
25.	60/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	12/9/2023	Thông báo số 60/TB-VKS-DS ngày 12/9/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự	Tòa án cấp sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả lại giá trị các thửa đất cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.	Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh	https://drive.google.com/file/d/11F9F6D7WqgAS-LPH7dJcpG7ZjvXfl_F/view?usp=sharing

						chấp quyền sử dụng đất	
26.		VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	01/10/2023	Thông báo rút kinh nghiệm của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng về kiểm sát việc giải quyết vụ án hành chính	Bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân đánh giá chứng cứ không khách quan, không đầy đủ, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình Nguyên đơn	Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai	https://drive.google.com/file/d/1NW9lIu-QB4sUTZ-lfTYMJkXJhrI9mpWQ/view?usp=sharing
27.	97/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	09/11/2023	Thông báo số 97/TB-VC1-V2 ngày 09/11/2023 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm giải quyết vụ án về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”	Những nội dung cần rút kinh nghiệm: 1. Về tố tụng - Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đúng. - Đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa đúng người tham gia tố tụng 2. Về nội dung - Nguyên đơn bà Tuyên chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm còn xem xét và quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng	Tranh chấp quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1u4JnBJ6vLOrYft6eauGnySFrpo-37Lsl/view?usp=sharing

				<p>quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/10/1998 giữa các đương sự là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.</p> <ul style="list-style-type: none">- Về thụ lý yêu cầu phản tố: bị đơn có các yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Thẩm phán được Toà án phân công giải quyết vụ án không xem xét, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.- Về thu thập chứng cứ: Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán đất giữa các đương sự là vô hiệu do giả tạo; phía bị đơn không đồng ý và cho rằng không có việc giả tạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng, trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm không thực hiện việc giám định chữ ký của những người ký chuyển nhượng trong hợp đồng nhưng vẫn tuyên vô hiệu là chưa đủ cơ sở vững chắc.- Phần mở đầu bản án ghi họ và tên các thành viên Hội đồng xét xử là các Hội thẩm nhân dân gồm ông Nguyễn Danh Lợi, ông Lê Quang Vinh, nhưng phần Quyết định lại được ký bởi các ông Bùi Thế Huệ, Lê Hữu Tới là không thống nhất;- Việc đánh giá, nhận định đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự thống nhất giữa phần nhận định và phần quyết định, trình bày bản án câu hỏi, nhiều sai sót trong việc viết bản án như phần ý kiến của Viện kiểm sát và ý kiến của trợ giúp viên pháp lý cùng với kết quả thẩm định không ghi nội dung là không đầy đủ; Không xem xét, xử lý tiền tạm ứng án phí trong khi nguyên đơn đã được Toà án nhân dân hai cấp tỉnh Thanh Hoá thụ lý, xét xử vụ án nhiều lần, trong đó bị đơn có nộp số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hoá, khi kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nhưng bản án Phúc thẩm không xem xét, xử lý là thiếu sót.		
--	--	--	--	--	--	--

28.	241/TB-VKSTC	VKSND Tối cao	28/11/2023	Thông báo số 241/TB-VKSTC ngày 28/11/2023 của VKSND Tối cao rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”	Ông T là người trực tiếp sử dụng đất nhưng không được cơ quan có thẩm quyền giao đất, không có một trong các giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai về quyền sử dụng đất qua các thời kỳ. Trong khi đó, phần diện tích đất tranh chấp đã được công nhận theo Quyết định số 100/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/2001 và được Ủy ban nhân dân quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Như vậy, trong vụ án này không có tình tiết tương tự như Án lệ số 33/2020/AL, Tòa án nhân cấp cao tại thành phố H đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B.	Án lệ số 33/2020/AL, tranh chấp quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1wuPl0q6UENt8yd3uqGNL3VF9dyfVi-x/view?usp=sharing
29.		VKSND tỉnh Quảng Nam	11/12/2023	Thông báo ngày 11/12/2023 của VKSND tỉnh Quảng Nam rút kinh nghiệm vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc	<p>Ông V nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất số 1282 theo hình thức ký hợp đồng đặt cọc và đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng là 1,080 tỉ đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng chưa được các bên làm thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật, theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, dẫn đến hậu quả pháp của giao dịch vô hiệu.</p> <p>Mặt khác, trên cơ sở khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP quy định “<i>Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người giao dịch phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì trường hợp có giao dịch chưa hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định...</i>”. Vì thế, Chi cục Thi hành án ban hành quyết định thi hành án là đúng quy định pháp luật.</p>	Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1EonONXaGbvunaEcdLfwhoy35_vCmjnva/vi-ew?usp=sharing

					<p>TAND thị xã Điện Bàn căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng giữa ông V và ông C đối với thửa đất số 1282 là không đúng quy định pháp luật. Do việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282 giữa ông V và ông C vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và được xác định phần lỗi thuộc về ông C khi không thanh toán khoản nợ cho bên thứ ba là bà T.T.V, dẫn đến bà T.T.V yêu cầu thi hành án tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 1282 để đảm bảo thi hành án. Đồng thời ông C không cung cấp thông tin về việc đã giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên cho ông V dẫn đến việc Chi cục Thi hành án đã tiến hành cưỡng chế, kê biên đối với quyền sử dụng thửa đất nói trên nên các bên không thể xác lập hợp đồng theo quy định của pháp luật.</p>		
30.	06/TB-VC1-V2	VKSND cấp cao tại TP. Hà Nội	25/01/2024	<p>Thông báo số 06/TB-VC1-V2 ngày 25/01/2024 của VKSND cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất” bị Tòa án cấp cao hủy.</p>	<p>Nội dung rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Về đánh giá chứng cứ và xác định trách nhiệm dân sự không đúng.</p> <p>Do Ông Bằng kê khai nguồn gốc đất không đúng và Hội đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992, Hội đồng đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 xã Thanh An thiếu kiểm tra, rà soát dẫn đến cấp cả diện tích đất nhà thờ của dòng họ Nguyễn Huy cho hộ ông Bằng và cấp thiếu đất giao theo Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 17/9/1992 cho hộ gia đình ông Bằng, bà Trang. Tòa án hai cấp xác định trong 1.608,3m² đất thuộc thửa đất số 167, 168 tờ bản đồ 04 bản đồ địa chính xã Thanh An có 210m² đất của hộ ông Bằng, bà Trang bị trừ vào đất của dòng họ Nguyễn Huy, từ đó buộc bị đơn ông Khường và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các thành viên trong dòng họ Nguyễn Huy trả lại cho bà Trang 210m² đất nông nghiệp</p>	Tranh chấp quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/18igNvd_svdQWgVQ9Oa6nZ2AAIDp-YRly/view?usp=s_haring

					<p>trồng cây hàng năm là không đúng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của dòng họ Nguyễn Huy.</p> <p>2. Trích công sức tôn tạo</p> <p>Gia đình bà Trang đã ở và sử dụng nhà đất từ năm 1954 cho đến nay, có công sức trông nom, quản lý tài sản của nhà thờ họ Nguyễn Huy nên dòng họ Nguyễn Huy phải có nghĩa vụ thanh toán trả lại cho nguyên đơn công sức quản lý, duy trì, tôn tạo thửa đất. Bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc bị đơn ông Nguyễn Huy Khường và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn (dòng họ Nguyễn Huy) trích trả 190m2 đất cho bà Trang là có căn cứ, nhưng chỉ ghi nhận sự tự nguyện của dòng họ Nguyễn Huy trả công tôn tạo đất cho bà Trang là 5.000.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà Trang.</p>		
31.	VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh	11/03/2024	Thông báo ngày 11/03/2024 của VKSND cấp cao TP. Hồ Chí Minh rút kinh nghiệm vụ án Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	<p>Nội dung cần rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Tòa án xác định bị đơn trong vụ án không đúng, không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.</p> <p>2. Tòa án giả quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm Điều 5, khoản 1, Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.</p>	Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	https://drive.google.com/file/d/1LtBuOal6JVJYrXtDBrTgRLN-WuFW3_k/view?usp=sharing	
32.	VKSND tỉnh Vĩnh Phúc	13/03/2024	Thông báo ngày 13//03/2024 của VKSND tỉnh Vĩnh Phúc rút kinh nghiệm về vụ án tranh chấp đất đai có vi	<p>Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:</p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của những người làm chứng , nội dung xác minh tại UBND xã, bản đồ 299 không thể hiện lối đi đang tranh chấp để khẳng định phần diện tích lối đi đang tranh chấp có nguồn gốc là do 02 cụ (bố đẻ ông T và bố đẻ ông H) chừa lại và tự cắt một phần đất của</p>	vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ; Tranh chấp đất liền kề,	https://drive.google.com/file/d/1oEI6D_5bRQybYBpNyEWuTRNiZ953fy4C/	

				<p>phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ</p>	<p>mình để làm lối đi chung của hai nhà, từ đó đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đánh giá khách quan, toàn diện vụ án.</p> <p>Như vậy, khi giải quyết vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất thì cần yêu cầu Tòa án phải thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhiều cơ quan quản lý, lưu trữ khác nhau; đồng thời thu thập hồ sơ đo vẽ bản đồ VN2000 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Khi xem xét, đánh giá cũng cần lưu ý đến quá trình quản lý, sử dụng thực tế đất tranh chấp, như: việc xác lập ranh giới, mốc giới, ký giáp ranh khi Nhà nước tiến hành đo vẽ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đo vẽ lập bản đồ VN2000. Từ đó đánh giá yêu cầu khởi kiện có căn cứ hay không.</p>	lối đi chung	view?usp=sharing
33.	17/TB-VC1-V4	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	10/04/2024	<p>Thông báo số 17/TB-VC1-V4 ngày 10/04/2024 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm Về vi phạm trong giải quyết vụ án chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy nhận sử dụng đất</p>	<p>Nội dung cần rút kinh nghiệm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Theo quy định của Nhà nước thì khung giá đất áp dụng với đất ở và đất vườn là khác nhau. Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng định giá chỉ xác định giá đất theo vị trí đất là không đúng. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng giá trị khối di sản thừa kế là đất cũng là không đúng. 2. Về chia di sản bằng hiện vật: Từ việc xác định không rõ từng loại đất dẫn đến xác định giá trị quyền sử dụng đất chưa chính xác nên khi chia di sản bằng hiện vật, Tòa án không xác định được đâu là diện tích đất ở và đâu là diện tích đất vườn. Do đó việc quyết định thanh toán chênh lệch chia di sản thừa kế thiếu cơ sở vững chắc. 3. Về xác định án phí: Trong vụ án này, có đương sự thuộc trường hợp được miễn án phí. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự làm đơn xin miễn án phí mà buộc anh Trần Văn N (là người được thụ hưởng phần di sản thừa kế 	Chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/1pt6a2-GMb5V4OscFgaRsggGisHG3nXi_/view?usp=sharing

					đương sự được chia) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng.		
34.	32/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	12/04/2024	Thông báo số 32/TB-VKS-DS ngày 12/04/2024 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	<p>Nội dung rút kinh nghiệm:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tòa án xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp Giao dịch giữa ông H với bà C là giao dịch vay tiền, còn Giấy mua bán nhà đất ngày 25/4/2019 là giao dịch giả tạo nhằm để đảm bảo cho khoản vay, trong trường hợp bà C không có tiền trả nợ. Nên giao dịch này bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm nhận định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C với ông H chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nhưng ông H đã trả đủ tiền và đã quản lý, sử dụng nhà, đất nên đã công nhận Giấy mua bán nhà, đất viết tay ngày 25/4/2019, giữa ông H và bà C (theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015) là đánh giá chứng cứ không đúng với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhầm lẫn trong việc áp dụng pháp luật vì khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 chỉ được áp dụng khi chỉ có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà C. 	Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu	https://drive.google.com/file/d/1qzR14QccIXiHfku8A8aKro9CZuB0uJiC/view?usp=sharing
35.	35/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	23/04/2024	Thông báo số 35/TB-VKS-DS ngày 23/04/2024 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm việc giải	<p>Nội dung rút kinh nghiệm:</p> <p>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</p>	Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	https://drive.google.com/file/d/14-HJgmtXQhCJlq5OX45VrKCwAvIa7ARs/view?usp=sharing

				quyết vụ án dân sự	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.		
36.	36/TB-VKS-DS	VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng	23/04/2024	Thông báo số 36/TB-VKS-DS ngày 23/04/2024 của VKSND Cấp cao tại TP. Đà Nẵng rút kinh nghiệm việc giải quyết vụ án dân sự	<p>Nội dung rút kinh nghiệm:</p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ đường sự là con nuôi hay con đẻ của người để lại di sản; trường hợp là con đẻ thì có phải là con chung người để lại di sản là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.</p>	Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận	https://drive.google.com/file/d/1d05itJo5LtsCl20xdf1yEXXgSGCZpbzt/view?usp=sharing
37.	22/TB-VC1-V2	VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội	25/04/2024	Thông báo số 22/TB-VC1-V2 ngày 25/04/2024 của VKSND Cấp cao tại TP. Hà Nội rút kinh nghiệm về việc chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất khi đã có thông báo thu hồi đất	<p>Nội dung rút kinh nghiệm:</p> <p>1. Các đương sự đều thừa nhận chị Sao là con của bà Phạm Thị Khen (đã chết) nhưng đã được cho làm con nuôi ở Mỹ, từ khi chị Sao mới 9 tuổi từ đó đến nay không biết chị Sao ở đâu? Còn sống hay đã chết? Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Sao vào tham gia tố tụng, nhưng đã quyết định chia cho chị Phạm Thị Sao ô số 2 diện tích là 140m2 đất nằm trong thửa số đang tranh chấp. Giao cho bà Hoàng Thị Mạc quản lý. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Mạc từ chối nhận quản lý phần của chị Sao; các đương sự khác cũng không thống nhất được ai là người quản lý kỹ phần này của chị Sao.</p> <p>2. Bản án sơ thẩm Tuyên buộc các đương sự chịu án phí có giá ngạch theo kỹ phân được hưởng với số tiền 2.912.000 đồng trong khi những đương sự này là người cao tuổi được miễn án phí là không đúng quy định. Việc xác định chi phí tố</p>	Chia di sản, thu hồi đất, miễn án phí, không đưa đủ người tham gia tố tụng	https://drive.google.com/file/d/1Be3Y5x9WjJ0ciO-7t48PPMQWIRaIueMq/view?usp=sharing

					tụng chưa tương xứng với tỷ lệ giá trị tài sản của mỗi đương sự được hưởng thừa kế.		
38.		VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh	15/05/2024	Thông báo ngày 15/05/2024 của VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất	<p>Nội dung rút kinh nghiệm:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự thuộc có nhiều yếu tố dẫn đến vô hiệu chưa được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ. Các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng chứng thực nhưng Tòa án cấp phúc thẩm công nhận giá trị pháp lý của văn bản này là chưa có căn cứ, vượt quá phạm vi khởi kiện và phạm vi xét xử phúc thẩm vì đương sự không yêu cầu công nhận giá trị pháp lý của văn bản này. Tòa án công nhận diện tích mà đương sự được sử dụng không đúng với diện tích mà đương sự được sử dụng trên thực tế chưa đảm bảo quyền lợi đương sự và gây khó khăn trong việc thi hành án. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên số tiền được dùng để hoàn trả lại một phần cho những người nhận cầm cố đất theo tỷ lệ tương ứng của mỗi người đã giao vàng cổ đất cho ông C, bà A nhưng không xác định cụ thể số tiền mỗi người được nhận là chưa đảm bảo cho quá trình thi hành án. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho đương sự được quyền sử dụng thửa đất 382 theo diện tích đo đạc thực tế (bao trùm luôn thửa đất 828, là mảnh đất thuộc đối tượng đang bị kê biên, phát mãi trong Bản án) là không thể thi hành án cho cả hai bản án. 	Giao dịch dân sự vô hiệu, Tuyên xử vượt quá thẩm quyền, không đảm bảo thi hành án	https://drive.google.com/file/d/1rmcLSVcMQoOf5zipKso1CAOqMcdqgB5v/vi-ew?usp=sharing