

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**



Số: 37 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2023

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
*Vụ án “Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất”*

Trong quá trình kiểm sát việc giải quyết vụ án “Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Hòa với bị đơn bà Phạm Thị Thất theo thủ tục giám đốc thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định giải quyết vụ án ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, Viện trưởng Viện kiểm sát cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm, sơ thẩm; giao lại hồ sơ vụ án để cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật và được Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận nên cần thông báo để rút kinh nghiệm chung.

**1. Nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Hòa cho rằng gia đình bà có khu nhà trên thửa đất số 12 tờ bản đồ số 05 (bản đồ địa chính xã Hoàng Trường lập năm 1996) có diện tích 799m<sup>2</sup> tại thôn Giang Sơn, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Hữu Thắng (Nguyễn Đình Thắng) chồng bà. Năm 1999, gia đình bà đi phát triển vùng kinh tế tại huyện đảo Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh do không có người trông coi nên vợ chồng bà đã cho vợ chồng ông Lê Xuân Toàn, bà Phạm Thị Thất đến ở nhờ. Năm 2015, ông Thắng (chồng bà) chết nên gia đình quay về thôn Giang Sơn, xã Hoàng Trường để sinh sống, khi về bà có đòi lại nhà đất để sinh sống nhưng bà Thất không trả, do không có nơi ở nên gia đình bà đã phải mua thửa đất khác để sinh sống. Từ đó đến nay gia đình bà đã đòi nhiều lần nhưng gia đình bà Thất vẫn không trả nên bà khởi kiện yêu cầu giải quyết để gia đình bà được nhận lại nhà đất do gia đình bà Thất đang chiếm giữ.

Bị đơn bà Phạm Thị Thất trình bày, qua sự giới thiệu của ông Lê Văn Quý ở cùng thôn về việc gia đình ông Nguyễn Đình Thắng muốn bán nhà đất để đi xây dựng kinh tế mới tại huyện đảo Cô Tô. Do có nhu cầu mua nhà đất nên bà đã gặp ông Thắng, sau khi bàn bạc hai bên đã thống nhất việc mua bán tài sản và giá cả cụ thể, theo đó bà đã mua của gia đình ông Thắng 01 căn nhà lợp ngói, 01 giếng khoan cùng toàn bộ cây cối trên toàn bộ khu đất của gia đình ông Thắng với số tiền 2.500.000 đồng. Khi mua bán không đo đạc cụ thể diện tích đất mà chỉ thỏa thuận mua bán toàn bộ khu đất mà gia đình ông Thắng đang quản lý, sử dụng (có tứ cận: phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Hồng; phía Nam giáp hộ chị Lê Thị Trang; phía Bắc giáp hộ ông Đặng Đình Liêu). Khi mua bán nhà đất chỉ có một mình bà đến nhà ông Thắng, bà Hòa để thỏa thuận mua bán và bà đã đưa cho ông Thắng 2.000.000 đồng; sau đó bà vay thêm và dồn tiền đi lười được 500.000 đồng để đưa cho vợ chồng ông Thắng, bà Hòa; khi



giao tiền không có giấy tờ, mấy hôm sau ông Thắng viết sẵn giấy bán đất đến đưa cho bà. Từ tháng 12/1999, gia đình bà đã chuyển đến ở trên đất, sau đó xây dựng 02 ngôi nhà mới, xây tường bao quanh thì không có ai tranh chấp và gia đình bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước. Sau một hồi gian đi đảo sinh sống thì gia đình ông Thắng quay về sinh sống tại thôn Giang Sơn cách nhà bà khoảng 300m, hai gia đình cũng không có mâu thuẫn và tranh chấp gì. Việc bà Hòa nói cho gia đình bà mượn đất thì phải có giấy tờ cho mượn, thực tế gia đình bà mua bán chứ không phải mượn đất nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án sơ thẩm số 09/2021/QĐ-SCBSBA ngày 12/8/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hòa buộc bà Phạm Thị Thất phải trả lại cho bà Phạm Thị Hòa quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ số 05 (Bản đồ địa chính xã Hoàng Trường) với phần diện tích 342m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 242m<sup>2</sup> đất vườn) có tứ cận cụ thể và giao cho bà Phạm Thị Hòa được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên; được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 lợp tôn, công trình phụ trên diện tích 38,3m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất bà Thất phải trả lại.

Sau khi xét xử thẩm cả nguyên đơn, bị đơn đều có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung nguyên đơn bà Phạm Thị Hòa rút kháng cáo tại phiên tòa; không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 105/2021/DS-PT ngày 16/12/2021. Ngày 20/5/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/KNGĐT-VC1-DS theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm; giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 70/2022/DS-GĐT ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 và Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 30/7/2021; giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

## **2. Nội dung vi phạm cần rút kinh nghiệm**

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 12 tờ bản đồ số 05 bản đồ địa chính xã Hoàng Trường đo vẽ năm 1996 (nay là thửa số 32 tờ bản đồ số 22 bản đồ địa chính xã Hoàng Trường đo vẽ năm 1015) có diện tích 799m<sup>2</sup> (đo thực tế là 684,8m<sup>2</sup>) hiện do gia đình bà Phạm Thị Thất đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Đình Thắng, bà Phạm Thị Hòa khai hoang từ năm 1990. Bà Hòa cho rằng năm 1999, gia đình bà đi xây dựng vùng kinh tế mới tại huyện đảo Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh nên cho gia đình bà Thất mượn đất để ở. Năm 2015, ông Thắng chết nên gia đình bà Hòa về quê sinh sống và đòi lại nhà đất nhưng bà Thất không trả và bà Hòa đã khởi kiện yêu cầu buộc bà Thất phải trả lại diện tích đất tranh chấp. Bà Thất cho rằng năm 1999, gia đình bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông Thắng, bà Hòa với giá



2.500.000 đồng, có giấy tờ mua bán và ông Thắng đã nhận đủ tiền nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hòa, đồng thời xuất trình bản gốc “Giấy...lại tài sản” do ông Nguyễn Đình Thắng lập và ký ngày 23/12/1999. Mặc dù, tài liệu trên bị mất một số chữ nhưng phần nội dung còn lại của văn bản trên vẫn có đủ căn cứ để xác định việc ông Nguyễn Đình Thắng đã bán lại tài sản cho bà Thất gồm 01 căn nhà gạch lợp ngói, 01 giếng khoan và cây cối trên đất.

Theo lời khai của những người làm chứng, ông Lê Văn Quý (hàng xóm của bà Thất, đồng thời là họ hàng xã của ông Thắng, bà Hòa) thì năm 1999, ông Thắng có rao bán thửa đất đang tranh chấp nhưng ông Quý không mua nên giới thiệu cho mẹ con bà Thất. Sau đó, ông Quý có nghe bà Thất nói lại là mua đất của ông Thắng, có làm giấy tờ mua với giá 2.500.000 đồng nhưng ông Quý không chứng kiến việc giao tiền, trước đó ông Thắng có nợ ông Quý 500.000 đồng và đồng ý gán nợ vào tiền mua đất của bà Thất, ông Quý đã trừ 500.000 đồng vào tiền công của anh An (con bà Thất) đi lười cho ông Quý. Ông Lê Xuân Di, bà Nguyễn Thị Hồng, bà Phạm Thị Sỏi, ông Đặng Đình Lưu (là hàng xóm và có đất giáp ranh với đất đang tranh chấp) đều xác định có việc bà Thất mua đất của ông Thắng, bà Hòa. Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hòa đều khẳng định gia đình bà chuyển về quê sinh sống từ năm 2005, lúc đó ông Thắng (chồng bà) còn sống và gia đình bà sinh sống gần thửa đất đã bán cho bà Thất nhưng không có khiếu nại, tranh chấp gì về nhà đất bà Thất đang ở; năm 2006, khi anh An (con trai bà Thất) xây dựng nhà lợp tôn cũng không xảy ra tranh chấp. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân xã Hoàng Trường xác nhận bà Phạm Thị Thất là người sử dụng ổn định thửa đất trên từ năm 1999, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế đất kể từ khi có Luật thuế đất phi nông nghiệp, tại thời điểm gia đình bà Thất xây dựng nhà lợp tôn cũng không xảy ra tranh chấp, khiếu kiện gì. Anh An, anh Năm (con bà Thất) đều xác định việc xây dựng lại ngôi nhà lợp ngói trên thửa đất vào năm 2006.

Do đó, có đủ tài liệu chứng cứ xác định vợ chồng ông Thắng, bà Hòa đã chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp cho bà Thất. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hòa và giao cho bà Hòa diện tích 342m<sup>2</sup> đất (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 242m<sup>2</sup> đất vườn) thuộc thửa số 12 tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính xã Hoàng Trường) là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Thất.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9; Vụ 14; VP VKSTC (b/c);
- 28 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VC2; VC3;
- Lãnh đạo VC1 (b/c)
- Lãnh đạo Viện 2;
- Lưu; HSKS; VP; V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**