

Số: 61/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2019



### THÔNG BÁO

#### Rút kinh nghiệm về giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Thu và bị đơn là ông Trần Văn Phương, Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến cấp giám đốc thẩm hủy án phúc thẩm, giữ nguyên án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần rút kinh nghiệm như sau:

#### 1. Tóm tắt nội dung vụ án

Cụ Trần Văn Hòa và cụ Vũ Thị Hoan, sinh được 07 người con là Trần Thị Xuân, Trần Thị Hạ, Trần Văn Thu, Trần Văn Đông, Trần Văn Phương, Trần Văn Hùng và Trần Văn Mạnh. Cụ Hòa và cụ Hoan có tài sản chung là hơn 1.700m<sup>2</sup> đất thổ cư, 753m<sup>2</sup> ao và 04 gian nhà cấp bốn lợp rom rạ, sau lợp ngói. Cụ Hòa chết ngày 12/11/1963, không để lại di chúc, tài sản chung do cụ Hoan và các con quản lý, sử dụng.

Năm 1985, cụ Hoan chia cho ông Đông 500m<sup>2</sup> đất ở. Năm 1991, cụ Hoan tiếp tục chia cho ông Thu, bà Xuân và ông Phương phần đất còn lại. Ông Hùng và ông Mạnh được chia 01 cái ao diện tích 753m<sup>2</sup> nhưng sau đó bán lại cho ông Phương giá 01 cây vàng. Bà Hạ đã đi lấy chồng nên không nhận phần đất cụ Hoan chia. Việc chia đất không lập thành văn bản, các anh chị em trong gia đình thống nhất chia, không ai có ý kiến phản đối gì.

Năm 2001, ông Phương làm ăn thua lỗ nên có ý định bán ao lấy tiền trả nợ. Do muốn giữ lại đất đai của tổ tiên, nên ông Thu và ông Hùng đã mua lại ao với giá 22.000.000 đồng. Việc mua bán này đã được ông Đông, ông Thu, ông Phương, ông Hùng họp bàn và lập biên bản thống nhất ngày 20/10/2001. Ông Mạnh không tham gia cuộc họp nhưng khi biết được nội dung mua bán nêu trên cũng đã ký vào biên bản. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Thu và ông Hùng vẫn để cho ông Phương sử dụng ao thả cá. Đề hợp thức hóa việc chuyển nhượng ao và không phải nộp thuế, anh em thống nhất để cụ Hoan lập di chúc giao toàn bộ diện tích đất ao cho ông Thu. Di chúc của cụ Hoan lập ngày 30/8/2002, có chữ ký của 5 anh em trai và được Ủy ban nhân dân xã Dị Chế xác nhận cùng ngày.

Tháng 8/2002, đến hạn trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã Dị Chế với số tiền 20.000.000 đồng, nhưng ông Phương không có khả năng trả nên ông Thu đứng ra trả nợ thay. Tài sản thế chấp là 1.004m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà xây 3 gian. Ngày



23/8/2002, Quỹ tín dụng nhân dân xã Dị Chế cho biết sẽ thanh lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận. Ngày 30/8/2002, ông Thu trả nợ thay cho ông Phương, Quỹ tín dụng lập biên bản thanh lý cho ông Thu 320m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà 03 gian tương ứng với số tiền mà ông Thu đã bỏ ra trả nợ thay cho ông Phương. Sau khi nhận tài sản, ông Thu vẫn cho ông Phương sử dụng.

Năm 2004, ông Phương tự ý viết đơn xin hủy bỏ di chúc để cụ Hoan diễm chỉ rồi nộp cho Ủy ban nhân dân xã Dị Chế. Do đó, ông Thu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Phương trả lại một nửa cái ao mà ông đã bỏ tiền ra mua chung với ông Hùng và không yêu cầu ông Phương trả lại 320m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà 3 gian, cho ông được sử dụng bờ ao (ngõ đi nhà ông Phương) để thuận tiện đi lại trông nom ao cá liền kề.

Về phía ông Phương, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Thu, ông chỉ đồng ý trả lại ông Thu 20.000.000 đồng mà ông Thu đã trả nợ thay cho ông tại Quỹ tín dụng năm 2002. Ông Phương cho rằng năm 1991, mẹ ông chia cho ông 753m<sup>2</sup> đất ao và 320m<sup>2</sup> đất ở, diện tích đất ao là được mẹ chia chứ ông không mua lại của ông Hùng và ông Mạnh. Các văn bản mà ông đã ký là do ông tin tưởng ông Thu nên mới ký vào.

## **2. Kết quả giải quyết của Tòa án**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 29/5/2017, Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Thu. Buộc ông Trần Văn Phương phải trả lại ông Thu một nửa diện tích 733,6m<sup>2</sup> đất ao, đo thực tế là 366,8m<sup>2</sup> tại đội 2 xã Dị Chế, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên thuộc tờ bản đồ số 31 thửa số 25 theo số liệu dự áp VLAP đo vẽ năm 2014; Ông Thu được quyền đi lại qua bờ ao trong số diện tích 320m<sup>2</sup> để thuận tiện trông nom ao cá liền kề; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu được thừa kế tài sản theo di chúc và đòi lại diện tích đất 320m<sup>2</sup> và 03 gian nhà trên đất của ông Trần Văn Thu.

Ngày 07/6/2017, ông Trần Văn Phương kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Thu.

Tại Quyết định kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm số 02/2017/DSST ngày 09/6/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lữ kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Thu.

Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2018/DSPT ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên quyết định: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lữ và một phần kháng cáo của ông Trần Văn Phương, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ao) như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Thu, tuyên bố biên bản họp gia đình ngày 20/10/2001 về việc chuyển nhượng 733,6m<sup>2</sup> ao giữa ông Trần Văn Phương, ông Trần Văn Thu và ông Trần Văn Hùng vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Phương phải thanh toán trả cho ông Trần Văn Thu 11.000.000 đồng và bồi thường cho ông Thu 42.039.300 đồng. Tổng cộng 2 khoản ông Phương phải trả cho ông Thu là 53.039.300 đồng.

Bác yêu cầu của ông Trần Văn Thu đòi được quyền sử dụng ngô đi của ông Trần Văn Phương.

Ngày 05/4/2018, ông Trần Văn Thu có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2018/DS-PT ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Tại Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số 14/QĐKNGĐT-VC1-DS ngày 10/4/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ.

Quyết định giám đốc thẩm số 36/2019/DS-GĐT ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2018/DS-PT ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ.

### **3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận, thừa đất ao tại đội 2 xã Dị Chế, huyện Tiên Lữ có nguồn gốc của cụ Trần Văn Hòa và cụ Vũ Thị Hoan. Năm 1985 và năm 1991, sau khi cụ Hòa mất, cụ Hoan chia đất cho các con tuy không lập thành văn bản nhưng có xác định mốc giới, theo đó ông Phương được sử dụng 578,2m<sup>2</sup> đất ở và 753,4m<sup>2</sup> đất ao.

Tại Biên bản họp gia đình ngày 20/10/2001 có nội dung: *"Hôm nay, ngày 20/10/2001 tức ngày 04/9 âm, chúng tôi gồm năm anh em trai ruột Trần Văn Thu, Trần Văn Đông, Trần Văn Phương, Trần Văn Hùng, Trần Văn Mạnh. Với lý do: Trần Văn Phương vì làm ăn thua lỗ, số mắc nợ quá nhiều, khó có khả năng trả nợ. Vậy anh em chúng tôi họp gia đình bàn bạc, quyết định ông Phương phải chuyển nhượng lại diện tích ao thà cá: diện tích 753m<sup>2</sup> của cha mẹ tôi truyền lại mà hiện tại ông Phương sử dụng, giao trả ông Thu và ông Hùng quyền sử dụng ao với giá tiền 22.000.000 đồng. Ông Hùng giao đủ tiền để ông Phương trả nợ. Vậy chúng tôi viết cam kết này làm bằng chứng chính là để thống nhất và đoàn kết trong gia đình. Tất cả mọi người trong gia đình nhất trí"*. Ông Phương có ký nhận vào biên bản nhưng ông cho rằng ông không nhận tiền của ông Hùng và ông Thu. Tuy nhiên, theo trình bày của ông Đông tại Biên bản làm việc ngày 18/01/2005 xác định có việc ông Phương làm ăn thua lỗ, ông Thu đứng ra trả nợ thay và ông Phương chuyển nhượng đất ao cho ông Thu. Ông Hùng, ông Mạnh, bà Hạ khẳng



định ông Thu và ông Hùng đưa 22.000.000 đồng cho ông Phương để trả nợ coi như mua lại của ông Phương đất ao nên các anh em mới thống nhất bảo mẹ là cụ Hoan lập bản di chúc cho ông Thu thừa kế đất ao. Hơn nữa, việc ông Phương nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã Dị Chế và ông Thu trả nợ thay ông Phương còn có xác nhận của đại diện Quỹ tín dụng nhân dân xã Dị Chế và Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Dị Chế tại thời điểm đó.

Nay ông Phương, ông Đông và bà Xuân lại cho rằng việc cụ Hoan lập di chúc cho ông Thu thừa kế ao là theo ý của ông Thu với mục đích là để giữ đất, giúp ông Phương tránh khỏi việc bị bắt nợ và ông Phương chưa nhận tiền của ông Thu, ông Hùng nhưng ông Phương, ông Đông và bà Xuân không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, việc ông Phương, ông Đông, ông Thu, ông Hùng và ông Mạnh cùng ký tên vào Bản di chúc của cụ Hoan ngày 30/8/2002 là căn cứ xác định ông Thu, ông Hùng đã đưa cho ông Phương 22.000.000 đồng để trả nợ và ông Phương chuyển nhượng đất ao cho ông Thu, ông Hùng. Di chúc của cụ Hoan nhằm để hợp thức hóa số tiền mà ông Thu và ông Hùng đã đưa cho ông Phương trả nợ năm 2002 và cũng là để hợp thức hóa nội dung Biên bản họp gia đình ngày 20/10/2001.

Như vậy, nguồn gốc đất ao nêu trên không phải là tài sản do ông Phương tạo lập. Mặc dù, ông Phương đứng tên sử dụng đất trong sổ địa chính từ năm 1998, nhưng đến nay gia đình ông vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc họp gia đình và lập di chúc đều diễn ra khi cụ Hoan còn sống. Do đó, có căn cứ xác định ông Thu, ông Hùng đứng ra trả nợ cho ông Phương để giữ đất là có thật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Thu buộc ông Phương phải trả lại  $\frac{1}{2}$  đất ao với diện tích đo thực tế là 366,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 32 là có cơ sở, phù hợp với thực tế.

Trên đây là vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ của Tòa cấp phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết các vụ, việc dân sự. *HL*

**Nơi nhận:**

- Viện trưởng VC1;
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**