



**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
Vụ án “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án dân sự về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”, giữa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cải và bị đơn chị Phạm Thị Mến. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy Tòa án hai cấp xét xử sơ thẩm và phúc thẩm có vi phạm nghiêm trọng về áp dụng pháp luật, tính công sức trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

**1. Tóm tắt nội dung vụ án**

Năm 1950, bà Nguyễn Thị Cải kết hôn với ông Nguyễn Trọng Xuân và về sống chung cùng với bố mẹ chồng là cụ Nguyễn Văn Thái và cụ Nguyễn Thị Còn trên thửa đất số 381, tờ bản đồ số 1a, diện tích 481 m<sup>2</sup> tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Lúc đó, cụ Thái cụ Còn đã xây 1 nhà 5 gian cấp 4, 1 khu công trình phụ, 1 sân gạch. Năm 1974, ông Xuân bà Cải xây dựng thêm 1 căn nhà 4 gian cấp 4, 1 khu công trình phụ và 1 sân gạch.

Năm 1980, anh Nguyễn Trọng Quý là con trai của ông Xuân bà Cải kết hôn với chị Phạm Thị Mến (Nguyễn Thị Mến) và sống cùng ông Xuân bà Cải. Năm 1995, anh Quý và chị Mến chuyển ra ở riêng nhưng vẫn ở trên cùng thửa đất số 381.

Năm 1967 cụ Còn mất; năm 1984 cụ Thái mất; năm 1986, ông Xuân mất; năm 1997 ông Quý mất; tất cả đều không để lại di chúc. Năm 1998, bà Cải xây tường ngăn; một phần đất có 1 căn nhà, 1 sân gạch, 1 khu công trình phụ (ông Thái bà Còn xây) để bà và ông Thúy (con trai bà ở); phần đất còn lại có 1 căn nhà, 1 sân gạch, 1 khu công trình phụ ông Xuân bà Cải xây để (bà Mến và các con ở).

Trước khi mất, năm 1996, ông Quý đã làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 381, diện tích 481 m<sup>2</sup>, đứng tên ông Nguyễn Trọng Quý. Ngày 06/11/1996, Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0220167 đối với thửa đất trên đứng tên ông Nguyễn Trọng Quý.

Ngày 06/01/2012, bà Nguyễn Thị Cải khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện S yêu cầu buộc chị Phạm Thị Mến trả lại quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài



sản gắn liền với đất, đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Nguyễn Trọng Quý.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 28/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cải đòi quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 381, tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đối với bà Phạm Thị Mến.
2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0220167 do UBND huyện Sóc Sơn cấp cho ông Nguyễn Trọng Quý.
3. Xác định 129,9 m<sup>2</sup> nhà cấp 4 và công trình, vật kiến trúc trên thửa đất diện tích 435,1 m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 1a, thửa đất số 381 tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội là tài sản chung của ông Nguyễn Trọng Xuân và bà Nguyễn Thị Cải có tổng giá trị: 274.190.875 đ.
4. Xác định khối tài sản của bà Cải là 64,95 m<sup>2</sup> nhà cấp 4 cùng các vật kiến trúc trên thửa đất diện tích 217,55 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1a, thửa đất số 381 tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội có tổng trị giá: 137.095.437đ.
5. Bà Cải có trách nhiệm thanh toán công sức cho chị Mến tính trị giá bằng đất và các tài sản trên đất phần diện tích đất 146,60 m<sup>2</sup> tại thửa số 381, tờ bản đồ số 1a tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội có tổng trị giá 97.278.600đ.
6. Chị Mến có trách nhiệm trả lại cho bà Cải phần đất và các tài sản trên đất hiện chị đang quản lý, sử dụng nhà cấp 4 và các vật kiến trúc trên diện tích đất 70,95 m<sup>2</sup> tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội có tổng trị giá 43.623.855đ (trong đó phần tài sản của bà Cải có trị giá 39.756.213 đ phần tài sản của ông Xuân có trị giá 3.867.642 đ).
7. Bà Cải được quản lý, sử dụng 1,75 m<sup>2</sup> nhà cấp 4 cùng các vật kiến trúc trên thửa đất diện tích 70,95 m<sup>2</sup> tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.
8. Tạm giao 64,95 m<sup>2</sup> nhà cấp 4 cùng các tài sản trên thửa đất diện tích 217,55 m<sup>2</sup> tại xã Việt Long, huyện Soac Sơn, thành phố Hà Nội có tổng trị giá: 137.095.437 đ là di sản thừa kế của ông Nguyễn Trọng Xuân cho bà Nguyễn Thị Cải trực tiếp quản lý, sử dụng.
9. Bà Cải được tiếp tục quản lý, sử dụng số tài sản riêng là 15,5 m<sup>2</sup> công trình phụ và tường bao có tổng trị giá 13.417.775 đ trên phần đất diện tích đất của ông Xuân.
10. Bà Cải được quản lý, sử dụng 14,3 m<sup>2</sup> nhà mái vẩy và có trách nhiệm thanh toán tài sản cho chị Mến tương ứng với số tiền 2.532.530đ.



Không đồng ý với bản án sơ thẩm, trong thời hạn luật định, các đương sự có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2016/DS-PT ngày 07/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Sửa án bản án sơ thẩm:

1. *Chấp nhận kháng cáo của chị Mến. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lý, bà Nguyễn Thị Tinh, bà Nguyễn Thị Cải, ông Nguyễn Trọng Thu, bà Nguyễn Thị Thành, bà Nguyễn Thị Vĩnh, bà Nguyễn Thị Đại, bà Nguyễn Thị Doan, bà Nguyễn Thị Tư, ông Nguyễn Trọng Thủy.*

2. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cải: Đòi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 381 tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đối với chị Phạm Thị Mến.*

Ngày 28/01/2016, bà Nguyễn Thị Cải có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Ngày 06/9/2018, Viện trưởng VKSND cấp cao tại Hà Nội ban hành kháng nghị giám đốc thẩm số 25/KNGĐT- VC1- DS. Tại phiên tòa Giám đốc thẩm ngày 21/05/2019, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm - Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

### **3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm**

#### **3.1. Đánh giá chứng cứ và chưa giải quyết hết các yêu cầu của người khởi kiện**

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cải yêu cầu Tòa án giải quyết 02 nội dung: Đòi chị Phạm Thị Mến trả lại quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Nguyễn Trọng Quý.

Tài sản đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn Thái và cụ Nguyễn Thị Côn, của cha mẹ cụ Thái để lại. Quá trình giải quyết vụ án các con của cụ Thái và cụ Côn gồm bà Tinh, bà Thành, bà Vĩnh đều thừa nhận xác định tài sản tranh chấp đã được cụ Thái, cụ Côn cho vợ chồng ông Xuân, bà Cải; họ xác định không tranh chấp và bà Cải có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này; chị Mến cũng thừa nhận nguồn gốc đất như đã nêu trên là đúng; chính quyền địa phương xác nhận nguồn gốc đất như các bên đương sự trình bày. Do đó, việc bà Xuân và ông Cải có quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự để giải



quyết vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của ông Xuân, bà Cải là chính xác, đúng pháp luật, vì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Quý không thông qua thủ tục chuyển nhượng, tặng cho hay được thừa kế... nên bà Cải có quyền khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cải vì xác định: "Không có tài liệu chứng minh việc cụ Thái, cụ Côn cho ông Xuân bà Cải nhà, đất này, cụ Thái chết năm 1984, cụ Côn chết năm 1976 (thực tế cụ Côn chết năm 1967), ông Xuân chết năm 1986 thì thời hiệu chia thừa kế đã hết" là không chính xác. Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết yêu cầu của bà Cải trong việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho anh Quý là chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của đương sự, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

### **3.2. Về xác định trích công sức tôn tạo, duy trì trong khối tài sản chung**

Trong vụ án này, vợ chồng anh Quý, chị Mến có công sức rất lớn đối với gia đình bà Cải, ông Xuân. Khi anh Quý còn sống, vợ chồng anh chị đã tự bỏ tiền ra mua đất cho vợ chồng anh Thu ở; khi anh Quý chồng chị Mến chết, chị đã đóng tiền suất đất giã dân cho vợ chồng anh Thuý (là em trai của anh Quý; cùng với bà Cải lo ma chay cho ông Xuân và lo cưới xin cho các em chồng là chị Tư, chị Doan, anh Thu và chị Bảy). Hiện nay chị Mến còn phải có trách nhiệm với 04 con (02 con trai đã lấy vợ nhưng vẫn ở chung cùng với chị Mến). Qua xác minh tại địa phương thì gia đình chị không có tiêu chuẩn để được cấp đất mới. Hiện bà Cải và anh Thuý đang ở phần đất phía Đông, mẹ con chị Mến ở phần đất phía Tây, được ngăn cách bằng tường rào do bà Cải xây dựng năm 1998, cả hai phần đất đều có lối đi vào riêng. Việc trích công sức bằng hiện vật (quyền sử dụng đất, tài sản trên đất) từ khối tài sản chung của ông Xuân, bà Cải cho chị Mến là cần thiết nhằm bảo đảm quyền lợi của chị và gia đình, phù hợp với điều kiện sống hiện tại của cả nguyên đơn và bị đơn.

Tuy nhiên, sau khi anh Quý chết, năm 1998, bà Cải đã xây tường ngăn thửa đất làm hai phần, bà và anh Thuý ở một phần đất, trên đất có 01 căn nhà và 01 sân gạch do vợ chồng bà xây, 01 khu công trình phụ (do bố mẹ chồng bà xây). Năm 2007, chị Mến đã sửa sang lại mái và làm lại 02 gian buồng. Năm 2012 chị lại làm thêm 01 khu nhà mái vẩy lợp prôximăng để làm nơi để xe cũng không có sự phản đối của gia đình bà Cải. Cả hai gia đình đã nhiều năm sinh sống ổn định, có công ngõ riêng. Vì vậy, việc trích công sức cho chị Mến trên cơ sở giữ nguyên hiện trạng nhằm tạo sự ổn định cho các đương sự, phù hợp với ý chí của chính bà Cải vào thời điểm năm 1998, đồng thời thuận lợi cho việc thi hành án.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm tách 1/2 khối tài sản là di sản của ông



Xuân để giao cho bà Cải quản lý để "Giải quyết ở vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu về chia tài sản chung"; xác định 1/2 khối tài sản chung là của bà Cải và buộc một mình bà Cải phải chịu trách nhiệm trả công sức cho chị Mến là không chính xác, trái với nguyên tắc xác định công sức trong khối tài sản chung, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cải. Trong vụ án này, cần trích trong khối tài sản chung của ông Xuân, bà Cải (quyền sử dụng đất, tài sản trên đất) để trả công sức cho chị Mến (trong đó có phần công sức của anh Quý đã chết); phần tài sản còn lại là của ông Xuân và bà Cải, tạm giao phần di sản của ông Xuân cho bà Cải quản lý, trường hợp sau này các thừa kế của ông Xuân có yêu cầu chia thừa kế thì được giải quyết trong vụ án khác.

Trên đây là những vi phạm cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đưa ra để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, tham khảo, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến- PVT-VKSTC (để B/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1;
- 28 VKSND tỉnh, TP trực thuộc VC1 (để biết);
- Vụ 9, VP- VKSTC;
- VKS cấp cao 2,3;
- Các Viện nghiệp vụ, VP-VC1;
- Lưu: VT; HSKS

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

**Số: 199 /SL**

**Nơi nhận:**

- Lãnh đạo;
- P TK đăng trang web;
- 24 đơn vị cấp huyện
- Lưu VP.

**SAO Y BẢN CHÍNH**

*Phú Thọ, ngày 05 tháng 12 năm 2019*

**TL.VIỆN TRƯỞNG  
CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Lê Anh Thọ**