Vừa qua, Viện thực hành quyền công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng ban hành thông báo rút kinh nghiệm vụ án dân sự bị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại; Trang tin điện tử VKSND tối cao trích đăng để bạn đọc tham khảo:

Nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Đinh Cập, sinh năm 1942 và bà Phan Thị Sen, sinh năm 1945 cùng địa chỉ 19 Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà khởi kiện đòi bà Nguyễn Thị Thuận địa chỉ tổ Chợ Phước Đồng, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang, tỉnh Kháng Hoà trả lại nhà đất trên diện tích 65,3m2 trước đây xin ở nhờ tại 19A Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang, tỉnh Kháng Hoà cho ông bà.

Theo nguyên đơn ông Đinh Cập và bà Phan Thị Sen trình bày: Diện tích nhà đất 65,3m2 tại 19A Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang mà bà Nguyễn Thị Thuận đang sử dụng là nằm trong diện tích đất 275m2 của ông bà mua của bà Từ Thị Tuyết Hồng vào ngày 24/05/1976 có tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Bốn; Tây giáp nhà ông Nguyễn Đạm; Nam giáp nhà ông Nguyễn Đức Tiến; Bắc giáp đường Kim Sơn. Việc bà Nguyễn Thị Thuận được ở tại 19A Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang là do hoàn cảnh gia đình bà Thuận khó khăn nên ông bà cho ở nhờ. Nay ông bà yêu cầu bà Thuận trả lại nhà đất nói trên và đồng ý thanh toán những phần nhà làm thêm cho bà Thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuận trình bày: Diện tích nhà đất 65,3m2 tại 19A Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang mà hiện nay bà sử dụng là do mẹ bà là Lê Thị Sa mua của vợ chồng ông bà Phạm Văn Deo, Nguyễn Thị Ký vào năm 1969 và không liên quan gì đến nhà đất tại 19 Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang của ông Đinh Cập, bà Phan Thị Sen nên không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Cập bà Sen.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị Tuyết Hồng (người bán nhà đất cho vợ chồng ông Cập bà Sen) trình bày: Trước năm 1975, bà có đến hỏi mua nhà số 19 Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang của ông Phạm Văn Deo, ông Deo cho biết nhà đất của ông có hai phần, gồm 19 và 19A Hồ Xuân Hương, ông chỉ bán phần nhà đất tại 19 Hồ Xuân Hương mà ông đang ở; còn phần nhà đất tại 19A Hồ Xuân Hương ông đã bán cho cụ Lê Thị Sa. Sau đó bà mua phần nhà đất của ông Phạm Văn Deo đang ở tại 19 Hồ Xuân Hương và đến khoảng năm 1976 thì bà bán lại phần đất này cho vợ chồng ông Đinh Cập bà Phan Thị Sen.

 Qúa trình giải quyết: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2007/DSST ngày 28/08/2007 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Cập và bà Phan Thị Sen về việc đòi lại nhà trên đất diện tích 65,3m2 tại 19A Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang đối với bà Nguyễn Thị Thuận.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn ông Đinh Cập và bà Phan Thị Sen kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2007/DSST ngày 28/08/2007 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 14/03/2013, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Toà phúc thẩm Toà án nhân dân Tối cao tại Đà Nẵng huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2007/DSST ngày 28/08/2007 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà; chuyển hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà để giải quyết lại theo thủ tục chung. Vì việc thu thập chứng cứ không đầy đủ, việc đánh giá chứng cứ không toàn diện, không khách quan.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2013/DSPT ngày 14/03/2013 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân Tối cao tại Đà Nẵng, căn cứ Điều 275; Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2007/DSST ngày 28/08/2007 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà; chuyển hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Những vấn đề cần kinh nghiệm thông qua giải quyết vụ án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2007/DSST ngày 28/08/2007 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Cập và bà Phan Thị Sen về việc đòi lại nhà trên đất diện tích 65,3m2 tại 19A Hồ Xuân Hương, phường Phước Hoà, thành phố Nha Trang là chưa đủ căn cứ pháp luật, bởi lẽ: Tại "Giấy bán nhà và nhượng đất" giữa người bán là ông Phạm Văn Deo và người mua là bà Từ Thị Tuyết Hồng lập ngày 12/09/1974 và "Văn tự bán nhà và nhượng đất" giữa bên bán là bà Từ Thị Tuyết Hồng và bên mua là ông Đinh Cập và bà Phan Thị Sen lập ngày 24/05/1976 đều ghi "diện tích đất: bề ngang 11m, bề dài 25m, diện tích 275m2; Đông giáp nhà ông Nguyễn Bốn; Tây giáp nhà ông Nguyễn Đạm; Nam giáp nhà ông Nguyễn Đức Tiến; Bắc giáp đường Kim Sơn". Vị trí tứ giáp được xác định trong hai văn tự mua bán nêu trên hoàn toàn trùng khớp với "Lược đồ phần công thổ xã do ông Phạm Văn Deo chiếm cứ toạ tại ấp Phước Hải, xã Vĩnh Thái, quận Vĩnh Xương, tỉnh Khánh Hoà" do Uỷ ban hành chính chế độ cũ xã Vĩnh Thái cấp cho ông Phạm Văn Deo ngày 20/11/1970 (bút lục: 68). Ngoài ra không có văn bản nào thể hiện diện tích đất 275m2 của ông Cập bà Sen mua của bà Hồng năm 1976 giáp với nhà đất của bà Lê Thị Sa hoặc Nguyễn Thị Thuận.

Như vậy, lẽ ra cấp sơ thẩm phải xác minh làm rõ có việc ông Phạm Văn Deo chuyển nhượng một phần nhà đất cho cụ Lê Thị Sa trước khi chuyển nhượng nhà đất cho bà Từ Thị Tuyết Hồng hay không; nếu sự thật có việc ông Deo chuyển nhượng nhà đất cho cụ Sa thì tại sao khi ông Deo chuyển nhượng nhà đất cho bà Hồng tại "Giấy bán nhà và nhượng đất" lập ngày 12/09/1974 lại không ghi có phần đất giáp với nhà đất cụ Lê Thị Sa (sau này là Nguyễn Thị Thuận) hoặc trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho cụ Lê Thị Sa vào năm 1969 trong diện tích đất 275m2 ông Deo hiện có khi bán cho bà Từ Thị Tuyết Hồng.

Để có cơ sở vững chắc giải quyết đúng đắn vụ án, thì cần phải xác minh tại Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương qua các thời kỳ xem có việc tách thửa giữa hai phần đất hiện đang tranh chấp này hay không, nếu có việc tách thửa thì căn cứ vào văn bản nào và tách tại thời điểm nào.

Cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ những vấn đề nêu trên nhưng lại căn cứ vào lời khai của bị đơn, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để bác yêu cầu của nguyên đơn ông Đinh Cập và bà Phan Thị Sen là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện và đầy đủ.

Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên phải huỷ Bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-3576>