

**FDVN LAW FIRM**

**Tài liệu nghiệp vụ án tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy GCNQSDĐ**

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Thông qua kiểm sát giải quyết theo thủ tục phúc thẩm vụ án dân sự: “*Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*” giữa nguyên đơn ông Lê Văn Am với bị đơn ông Lê Văn Hùng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa vi phạm nghiêm trọng trong thu thập, đánh giá chứng cứ, giải quyết vụ án chưa hợp lý làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự dẫn đến cấp phúc thẩm phải hủy án để giải quyết lại, cụ thể như sau:

### 1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Lê Văn Am trình bày: Gia đình ông có một mảnh đất thổ cư và một căn nhà lá 5 gian, nguồn gốc do ông bà cố chia cho ở từ năm 1972, có địa chỉ tại phố Thọ Khang, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Bố mẹ ông là cụ Lê Văn Biển và cụ Lê Thị Can. Bố mẹ ông có ba người con là ông, bà Lê Thị An, bà Lê Thị Ngoan. Năm 1982, bố ông mất, đến năm 1988, chị gái ông đón mẹ ông lên ở cùng, nhà không ai ở nên ông Lê Văn Hùng cùng thôn xin mẹ ông ở nhờ trên đất của gia đình ông một thời gian. Ông Hùng mượn nhà, mượn đất để làm ăn, một bên thì làm quán rửa xe, một bên bán hàng tạp hóa suốt nhiều năm mà không phải trả tiền thuê đất. Năm 2014, ông được gia đình ủy quyền về làm GCNQSDĐ mới phát hiện ra ông Hùng tự ý làm GCNQSDĐ, ông đã đòi nhiều lần nhưng ông Hùng không trả. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 20/10/1994 cho ông Lê Văn Hùng và buộc ông Hùng trả 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và 37m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho gia đình ông.

Bị đơn ông Lê Văn Hùng trình bày: Khu đất gia đình ông đang ở hiện nay là sự thỏa thuận giữa hai bác ông (là cụ Biển và cụ Can - bố mẹ ông Am) với vợ chồng ông cách đây 37 năm. Năm 1979, ông là bộ đội tái ngũ về quê sinh sống, ông được cấp đất tại tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã Quảng Thọ, huyện Quảng Xương. Cùng năm đó, ông Am mời ông lên nhà nói chuyện là ông Am sẽ đi miền Nam không về nữa, bảo ông ở luôn trên đất đó và nuôi hai bác, nhưng ông không đồng ý. Đến cuối năm 1979, hai bác ông mời một số người trong dòng tộc, trong đó có bà An (chị gái ông Am) và ông đến nhà để bàn bạc và đóng kiện vụ chồng ông đến ở để chăm sóc, nuôi dưỡng hai cụ lúc tuổi già. Còn

đất của ông thì đòi cho hai cụ, hai cụ giao cho bà An quản lý, nếu ông Am có về thì lấy chỗ ở. Theo thỏa thuận, vợ chồng ông ở trên đất hai cụ và ông giao lại 360m<sup>2</sup> đất của ông cho hai cụ, hai cụ giao đất đó cho bà An quản lý, hai bên có viết giấy tay là cơ sở để ghi trong hồ sơ địa chính 299 và ghi sổ mục kê sau này. Đến năm 1982, cụ Biển mất, cụ Can đến ở với bà An, khoảng 2 năm sau thì vào Nam. Về đất thừa kế của chị em ông Am (thừa đất vợ chồng ông đòi cho bố mẹ ông Am), năm 2000 bà An đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Trọng thôn Thọ Thái, xã Quảng Thọ. Diện tích đất gia đình ông đang sử dụng đã được UBND huyện Quảng Xương cấp GCNQSDĐ cho ông năm 1994 đúng quy định pháp luật.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Am đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 20/10/1994 cho ông Lê Văn Hùng.

+ Giao cho ông Lê Văn Am được quyền quản lý và sử dụng tổng diện tích 115m<sup>2</sup>, trong đó 92m<sup>2</sup> đất ở và 23m<sup>2</sup> đất vườn (chia theo tỷ lệ đất được giao).

+ Giao cho ông Lê Văn Hùng được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất còn lại có tổng diện tích 182m<sup>2</sup>, trong đó có 145m<sup>2</sup> đất ở và 37m<sup>2</sup> đất vườn (chia theo tỷ lệ đất được giao).

Các diện tích đất giao cho ông Am và ông Hùng đều thuộc tờ Bản đồ số 02, thửa số 1376, tại xã Quảng Thọ, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa) có diện tích theo GCNQSDĐ do UBND huyện Quảng Xương cấp cho ông Hùng ngày 20/10/1994 là 237m<sup>2</sup>, đất thực tế là 297m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định các nội dung khác có liên quan.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2020/DS-PT ngày 07/07/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

## **3. Nội dung rút kinh nghiệm**

### **3.1. Vi phạm thủ tục tố tụng**

Thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/6/2017, vợ chồng ông Am, bà Hồng bổ sung hồ sơ vụ án về tài sản trên đất thì:.... Tường rào bao quanh: Phía Bắc vào Đền thờ ông Đài Liệu do Nhà nước xây; Hàng rào phía Đông do cháu Dụng xây; Hàng rào phía Nam do chú Minh con ông Cò Nhuận xây và vợ của ông Hùng đã ở cùng ông Hùng từ năm 1979 đến nay, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người này để lấy lời khai, điều tra làm rõ, để xác định họ có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án hay không và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng về tổ tụng và ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Tư cách thành viên Hội đồng xét xử: Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa không ra Quyết định phân công Hội thẩm nhân dân tham gia Hội đồng xét xử trong vụ án dân sự này là vi phạm nghiêm trọng điểm b khoản 1 Điều 47 Bộ luật tố tụng dân sự.

### 3.2. Vi phạm về đường lối, nội dung giải quyết vụ án

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "*Kiện đòi lại tài sản*" theo yêu cầu của nguyên đơn thì khi giải quyết vụ án chỉ chấp nhận hoặc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại đem chia tài sản là không đúng vì các bên đương sự không yêu cầu chia di sản thừa kế có nguồn gốc các cụ tổ tiên để lại cho con cháu mà bố mẹ ông Am là người quản lý, sau đến ông Hùng quản lý. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng quan hệ pháp luật, vi phạm nghiêm trọng tổ tụng về đường lối giải quyết vụ án.

Trong phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 18/4/2019 và Quyết định số 01/2019/QĐ-SCBA ngày 06/5/2019 về sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã khẳng định: Diện tích đất đang tranh chấp theo GCNQSDĐ do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 20/10/1994 là 237m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 200m<sup>2</sup> và 37m<sup>2</sup> đất nông nghiệp). Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 10/10/2018 của Hội đồng thẩm định, định giá tài sản xác định có 200m<sup>2</sup> đất ở và 97m<sup>2</sup> đất lâm nghiệp. Tuy nhiên, phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại chia 237m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất vườn, trong đó giao cho ông Am được sử dụng 92m<sup>2</sup> đất ở, 23m<sup>2</sup> đất vườn và ông Hùng được quyền sử dụng 145m<sup>2</sup> đất ở, 37m<sup>2</sup> đất vườn là mâu thuẫn với nhau.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2020 và Sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn đã thẩm định thì phần đất ông Am được Tòa án cấp sơ thẩm giao sử dụng là 115m<sup>2</sup>, trong đó có 92m<sup>2</sup> đất ở và 23m<sup>2</sup> đất vườn đã nằm trong phần nhà vệ sinh, quán bán hàng và nhà ở của ông Hùng, nhưng Bản án sơ thẩm lại không buộc ông Hùng phải tự phá dỡ phần công trình xây dựng chồng lấn này, để trả lại đất cho ông Am. Hơn nữa, theo vị trí sơ đồ thửa đất thì Tòa án cấp sơ thẩm không vẽ cụ thể kích thước chiều dài, chiều rộng, các cạnh, tứ diện, tứ cận, tứ kê của diện tích đất ông Am, ông Hùng được chia là bao nhiêu nên gây khó khăn cho công tác thi hành án sau này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 20/10/1994 cho ông Hùng với diện tích 237m<sup>2</sup> và giao cho ông

Am 115m<sup>2</sup> đất trong diện tích đó, nhưng không hủy 01 phần GCNQSDĐ nêu trên là giải quyết không triệt để vụ án.

Do vi phạm nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội không thể khắc phục được, đã hủy án sơ thẩm để giải quyết lại. 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, tham khảo để nâng cao hơn nữa chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng- PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9, VP VKS tối cao;
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- Viện cấp cao 2, 3;
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**