

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỐI CAO**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 32/HD-VKSTC

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2021

**HƯỚNG DẪN**

**Một số nội dung trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án  
tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà**

Thời gian qua, hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu nhà (ai là người có quyền sử dụng đất; ai là người có quyền sở hữu nhà hoặc ai là người có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất) đã đạt được một số kết quả tích cực như phát hiện được nhiều vi phạm trong việc giải quyết vụ án của Tòa án, đặc biệt là vi phạm về nội dung; số lượng và chất lượng kháng nghị, kiến nghị tăng. Tuy nhiên, đây là các tranh chấp phức tạp liên quan đến nhiều chính sách về nhà, đất và văn bản pháp luật qua các thời kỳ. Thực tiễn kiểm sát việc giải quyết các vụ án cho thấy còn một số bản án, quyết định trong đó có cả bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật bị Tòa án cấp trên hủy, sửa; cá biệt có vụ án xét xử nhiều lần, qua nhiều cấp mà nguyên nhân chủ yếu do việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật chưa chính xác.

Để nâng cao chất lượng kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu nhà hoặc quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (VKSNDTC) hướng dẫn một số nội dung để các Kiểm sát viên, công chức vận dụng, thực hiện, cụ thể như sau:

**I. MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ TÓ TỤNG**

**1. Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án**

Việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cần lưu ý một số trường hợp sau đây:

- Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất; giấy chứng nhận quyền sở hữu (GCNQSH) nhà hoặc GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp cho hộ gia đình (Ví dụ: Hộ ông Nguyễn Văn A) thì phải căn cứ vào hộ khẩu tại thời điểm được cấp GCNQSD đất; GCNQSH nhà hoặc GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để xác định các thành viên trong hộ có tên trong hộ khẩu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Trường hợp nhà, đất tranh chấp đang do người khác trực tiếp quản lý, sử dụng hoặc đang cho thuê, thế chấp tại ngân hàng thì khi giải quyết vụ án, người

đang quản lý, sử dụng, đang thuê, ngân hàng đang nhận thế chấp nhà, đất được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Trường hợp đất tranh chấp có một phần diện tích nằm trong GCNQSD đất của bên thứ ba, ngoài GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn hoặc bị đơn thì phải xác định bên thứ ba là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Trường hợp đất tranh chấp mà GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn hoặc bị đơn nhưng theo hồ sơ địa chính trước đó do người khác kê khai, đăng ký trên sổ mục kê hoặc sổ địa chính... thì người kê khai, người đăng ký trên sổ mục kê, sổ địa chính được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Trường hợp vụ án có đương sự yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất đã cấp thì cơ quan đã cấp GCNQSD đất được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015.

## 2. Thời hiệu khởi kiện

Vụ án có nội dung tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, ai là người có quyền sở hữu nhà không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015.

## 3. Điều kiện thụ lý vụ án

### 3.1. Đối với vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Khi kiểm sát việc thụ lý vụ án, Kiểm sát viên phải kiểm tra tài liệu, chứng cứ để đảm bảo tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã theo Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014); nếu UBND cấp xã hòa giải nhưng không thành thì Tòa án mới được thụ lý vụ án.

### 3.2. Đối với tranh chấp quyền sở hữu nhà

Hòa giải tại UBND cấp xã không phải là điều kiện bắt buộc để Tòa án thụ lý vụ án.

## 4. Thẩm quyền giải quyết vụ án

### 4.1. Đối với vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của Tòa án được xác định ở thời điểm thụ lý vụ án, những tình tiết phát sinh sau khi thụ lý như được cấp GCNQSD đất hay hủy GCNQSD đất đã cấp... không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết tranh chấp đã được xác định ở thời điểm thụ lý... Việc xác định thẩm quyền

giải quyết vụ án căn cứ vào BLTTDS có hiệu lực ở thời điểm thụ lý vụ án; đặc biệt lưu ý thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và BLTTDS năm 2015 như sau:

*a/ Thẩm quyền theo loại việc:*

- Tranh chấp đất đai mà đương sự có GCNQSD đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014 thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Tranh chấp đất đai mà đương sự không có GCNQSD đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014 thì đương sự được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai sau đây:

+ Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

+ Khởi kiện tại Tòa án nhân dân (TAND) có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

*Ví dụ:* Ông A và ông B tranh chấp mảnh đất có diện tích 90m<sup>2</sup>, nguồn gốc đất là đất khai hoang, chưa có GCNQSD đất và cũng không có loại giấy tờ nào theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Việc tranh chấp đã qua thủ tục hòa giải tại UBND xã nơi có đất tranh chấp nhưng hòa giải không thành. Như vậy, ông A có thể yêu cầu UBND giải quyết tranh chấp hoặc khởi kiện tại TAND.

*b/ Thẩm quyền theo lãnh thổ:*

Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

*Lưu ý:* Nếu tranh chấp đất đai có nhiều thửa, diện tích khác nhau ở nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các thửa đất giải quyết (điểm i khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015).

**4.2. Đối với vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà**

*a/ Thẩm quyền theo loại việc:*

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sở hữu nhà được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân do TAND giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014.

*b/ Thẩm quyền theo lãnh thổ:*

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sở hữu nhà được xác định theo quy định tại Điều 39, Điều 40 BLTTDS năm 2015, theo đó Tòa án nơi có nhà ở là Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

Trường hợp đối tượng tranh chấp là nhiều nhà ở thuộc nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các nhà ở giải quyết.

Trường hợp đối tượng tranh chấp bao gồm cả nhà ở và các bất động sản khác thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án nơi có một trong các bất động sản giải quyết.

## II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý KHI KIỂM SÁT GIẢI QUYẾT VỀ NỘI DUNG VỤ ÁN TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

### 1. Một số vấn đề lưu ý khi nghiên cứu hồ sơ vụ án

#### 1.1. Xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ

Khi xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ để xác định đất thuộc quyền sử dụng của ai, Kiểm sát viên, công chức cần lưu ý đối với từng trường hợp đất đã được cấp GCNQSD và đất chưa được cấp GCNQSD, cụ thể như sau:

- Trường hợp đất đã được cấp GCNQSD đất thì cần kiểm tra các giấy tờ về đất đai kèm theo tài liệu trong hồ sơ quản lý đất; sự biến động diện tích giữa GCNQSD đất và diện tích đất thực tế. Việc kê khai, đăng ký và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước; ý kiến của chính quyền địa phương về nguồn gốc đất; quá trình quản lý, sử dụng, việc cấp GCNQSD đất có đúng quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, xác định tính xác thực của các tài liệu cấp GCNQSD đất làm căn cứ kết luận đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai, có chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất không.

- Đối với đất chưa được cấp giấy GCNQSD đất thì cần xem xét đất có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 hay không, như giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước qua các thời kỳ (quy định tại Điều 18 Nghị định 43/2014); giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất (quy định tại Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014); các giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Ngoài ra, chú ý đến các tài liệu, chứng cứ khác như lời khai người làm chứng, xác nhận của những người biết về sự việc. Nếu còn vấn đề chưa rõ hoặc mâu thuẫn thì yêu cầu Tòa án (giai đoạn sơ thẩm) hoặc trực tiếp yêu cầu (khi thực hiện thẩm quyền kháng nghị) xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ, đối chất, xác minh lời khai của những hộ liên hệ diện tích đất tranh chấp.

#### 1.2. Xem xét nguồn gốc, hiện trạng và quá trình sử dụng đất tranh chấp

- *Về nguồn gốc đất tranh chấp*: Xem xét căn cứ xác định nguồn gốc tạo lập đất tranh chấp như đất khai hoang, được tặng cho, thừa kế, chuyển nhượng....Việc xác minh nguồn gốc đất là cơ sở quan trọng cho việc xác định quyền sử dụng đất thuộc về ai và cũng là một trong những căn cứ cần thiết để xem xét về trình tự, thủ tục, nội dung việc cấp GCNQSD đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- *Về hiện trạng đất tranh chấp*: Việc sử dụng đất ổn định được xác định trên cơ sở các căn cứ quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014, các giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất ổn định quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014. Làm rõ việc thay đổi diện tích, thay đổi người kê khai đăng ký qua các thời kỳ, nếu có thì lý do vì sao. Ý kiến của người đã đứng tên kê khai đăng ký đất tranh chấp như thế nào. Các tài liệu liên quan đến thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp nhằm xác định đúng thực trạng, vị trí, giá trị đất.

- *Về quá trình sử dụng đất tranh chấp*: Lưu ý đối với kết quả xác minh về quá trình quản lý, sử dụng, người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Thời gian sử dụng, công sức đóng góp đầu tư, duy trì, cải tạo quyền sử dụng đất, việc tạo lập, hình thành các vật kiến trúc, cây trồng trên đất, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Trường hợp đất không được quản lý, sử dụng thì cần phải xác định rõ nguyên nhân.

### **1.3. Xác định ranh giới đất**

Ranh giới được xác định theo hiện trạng quản lý, sử dụng và kết quả chỉnh lý khi cấp GCNQSD đất. Việc xác định ranh giới thửa đất cũng được thể hiện theo bản đồ địa chính của địa phương. Khi xác định ranh giới, cần lưu ý các sự vật thường được dùng làm ranh giới như móng tường, hàng cây; xác định chúng tồn tại từ thời điểm nào, kết hợp với việc xem xét, thẩm định về tứ cận, kích thước, việc biến động theo Sổ địa chính qua các thời kỳ hoặc do quy hoạch mốc giới giao thông.

### **1.4. Đối với trường hợp tranh chấp do chủ sử dụng đất cũ đòi lại quyền sử dụng đất người khác đang quản lý, sử dụng**

Tranh chấp quyền sử dụng đất ở dạng này thường do chủ sử dụng đất ban đầu muốn lấy lại đất đã được dịch chuyển cho người khác sử dụng vì nhiều lý do khác nhau. Luật Đất đai năm 1993 quy định nguyên tắc chung là “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”. Như vậy, Nhà nước không chấp nhận việc đòi lại đất của chủ cũ nếu đất đó đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trên cơ sở các quy định cụ thể của Nhà nước qua các thời kỳ. Tuy nhiên, đối với đất được chuyển giao cho người khác thông qua việc cho thuê, cho mượn hoặc

bị chiếm dụng... thì chủ sử dụng đất cũ vẫn có quyền đòi lại phần đất của mình nên ngoài việc cần lưu ý những nội dung ở mục 1.1 phần này thì khi giải quyết loại tranh chấp này cũng cần lưu ý các trường hợp sau:

- Trường hợp đất đã được cấp GCNQSD đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan cho người đang sử dụng đất, nay chủ đất cũ tranh chấp quyền sử dụng đất cần làm rõ thời điểm sử dụng đất của người sử dụng đất cũ và người đang sử dụng đất, ai là người đứng tên kê khai đăng ký và được cấp GCNQSD đất; căn cứ pháp lý để được cấp GCNQSD đất; ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất để làm rõ việc cấp GCNQSD đất có đúng pháp luật không. Nếu có cơ sở xác định việc cấp GCNQSD đất cho người đang sử dụng đất thực tế là đúng trong khi người sử dụng đất cũ không kê khai, không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất thì yêu cầu đòi đất của người sử dụng đất cũ không được chấp nhận. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý hành vi chiếm dụng đất của người khác cho dù đã được cấp GCNQSD đất cũng không được công nhận.

- Trường hợp đất chưa được cấp GCNQSD đất thì cần xác định thời gian sử dụng đất của các bên, người sử dụng đất cũ đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình trong hoàn cảnh nào và từ thời gian nào. Đặc biệt lưu ý trường hợp người đang sử dụng đất thực tế đã sử dụng liên tục trong thời gian dài; đã kê khai, đăng ký và được đứng tên trong Sổ đăng ký ruộng đất hoặc Sổ địa chính trong khi người sử dụng đất cũ không trực tiếp sử dụng, không kê khai, không đứng tên trong Sổ đăng ký ruộng đất hoặc Sổ địa chính; không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất để làm căn cứ xem xét, xác định quyền sử dụng đất có thuộc về người đang sử dụng đất trên thực tế hay không và xem xét việc công nhận quyền sử dụng đất cho người có công tạo lập quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc người thừa kế của họ cho dù họ không có GCNQSD đất.

### *1.5. Về áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp*

Tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến nhiều chính sách, pháp luật tại nhiều giai đoạn khác nhau và ở các địa phương khác nhau nên khi kiểm sát việc giải quyết các vụ án này, Kiểm sát viên, công chức cần chú ý xác định văn bản pháp luật được áp dụng cho phù hợp.

*Ví dụ:* Đối với các tranh chấp thụ lý sau ngày 01/7/2014, về thủ tục giải quyết vụ án phải áp dụng Luật Đất đai năm 2013 và BLTTDS có hiệu lực tại thời điểm thụ lý vụ án. Tuy nhiên, để giải quyết nội dung tranh chấp, Tòa án phải áp dụng pháp luật về dân sự, đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan khác tại thời điểm phát sinh quan hệ pháp luật mà đương sự có tranh chấp. Tức là tùy từng quan hệ cụ thể, các quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung

các năm 1998, 2001), Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, thậm chí là các văn bản quy định về đất đai từ trước năm 1987 để giải quyết tranh chấp.

## 2. Những vi phạm phổ biến trong việc giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Qua thực tiễn kiểm sát giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án, có một số vi phạm phổ biến đã được Viện kiểm sát phát hiện và thực hiện quyền kiến nghị, kháng nghị, đó là:

### 2.1. Không xác định đúng, đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông L tranh chấp với ông T 450m<sup>2</sup> đất tại xã B, thành phố V, tỉnh NA. Ông L trình bày năm 1996, ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q 1.300m<sup>2</sup> đất, hai bên có viết giấy chuyển nhượng, ông chưa làm thủ tục sang tên nhưng đã có tên trong sổ địa chính, ông vẫn sử dụng phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng; năm 2000, ông L có đổi một phần diện tích đất cho hộ ông Đỗ Văn G lấy phần đất trống để đào ao. Nay ông T được cấp GCNQSD đất có 550m<sup>2</sup> đất của ông và có cả phần đất ao là không đúng. Ông T khai ông được bố mẹ tặng cho khoảng 720m<sup>2</sup> đất tại xã B giáp với phần đất của hộ ông L; quá trình sử dụng ông nhận chuyển nhượng thêm của bà Lê Thị V một phần diện tích đất nhưng hai bên chỉ làm giấy tay và không đo đạc cụ thể; năm 2013, ông kê khai và được cấp GCNQSD đất toàn bộ diện tích là 1.200m<sup>2</sup>.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T theo GCNQSD đất cấp năm 2013. Tuy nhiên, theo xác nhận của UBND xã B thì thời điểm kê khai xin cấp GCNQSD đất, ông T kê khai nguồn gốc đất xin cấp là được thừa kế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà V, ông G, ông Q tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xác minh, làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp của các bên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Với vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

### 2.2. Không xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ nên kết luận không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án:

Ví dụ: Vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Hồng M.

Ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn V. Đất của ông K liền kề đất của ông M. Ông K khởi kiện yêu cầu ông M trả lại diện tích đất 5,84m<sup>2</sup> và phần mái (le) nhô ra trên khoảng không giữa hai hộ vì cho rằng diện tích 5,84m<sup>2</sup> là do ông M lấn chiếm, còn phần mái le là của nhà ông M đã xây lấn sang khoảng không đất nhà ông. Tuy nhiên, ông M xác định ông xây nhà từ năm

1993 có cả phần mái nhô ra và sử dụng từ đó đến nay, chính quyền địa phương biết nhưng không có ý kiến gì, còn phần đất 5,84m<sup>2</sup> là đất của bà Đỗ Thị O cho thêm gia đình ông khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà O nên ông không đồng ý trả lại.

Theo xác nhận của UBND huyện T và Biên bản kiểm tra hiện trạng đất của hộ ông M và hộ ông K thể hiện: Phần đất ông M hiện đang sử dụng có diện tích do thực tế là 106,6m<sup>2</sup>, trong đó phần đất lấn sang hộ ông K là 5,84m<sup>2</sup>. Nguồn gốc đất do ông M nhận chuyển nhượng từ bà O và hiện vẫn chưa được cấp GCNQSD đất. Phần diện tích đất của hộ ông K do thực tế là 102,54m<sup>2</sup> (bao gồm cả hành lang giao thông) do ông K nhận chuyển nhượng từ hộ ông V, phần đất này trước đây là đường đi cũ của khu 12, xã H; năm 1989, xã mở đường đi mới đường cũ không còn sử dụng nên UBND xã H đã xin chuyển đổi mục đích để cấp cho các hộ dân có thu tiền sử dụng trong đó có hộ ông V. Sau khi được cấp, ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông K. Theo xác nhận của cán bộ địa chính xã H thì quá trình lập hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2003 cho hộ ông V đã không đi kiểm tra thực địa mà do cán bộ tự lập Biên bản kiểm tra thực địa và tự ký thay 02 hộ liền kề trong đó có hộ ông M nên ông M không biết việc ông V được cấp cả phần đất ông M đang sử dụng. Sự việc đã được kết luận tại Công văn số 181 ngày 31/10/1996 của UBND huyện T.

Như vậy, hộ ông V được giao đất từ năm 2003 và được cấp GCNQSD đất năm 2006 nhưng ông M sử dụng đất và xây toàn bộ công trình nhà từ năm 1993 trong đó có cả phần đất xác định lấn chiếm. Ông V được cấp đất sau khi ông M xây dựng, đất được cấp gồm cả phần diện tích người khác đang sử dụng, quá trình giao đất lại không bàn giao trên thực tế, không đo đạc thực địa và ký giáp ranh nên việc lập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho hộ ông V là chưa bảo đảm đúng trình tự, thủ tục quy định. Vì vậy, việc xác định ông M lấn chiếm đất của ông V là chưa thỏa đáng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, xác minh rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên mà chỉ căn cứ vào việc đương sự đã được cấp GCNQSD đất trong khi hồ sơ cấp GCNQSD đất cho các đương sự chưa đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định để công nhận quyền sử dụng đất cho ông K là không có căn cứ.

Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm, giao Tòa án sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho ông M.

### ***2.3. Không tiến hành thẩm định tại chỗ dẫn đến tuyên bản án không thể thi hành án:***

*Ví dụ:* Vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa ông Lê Trọng H và ông Đinh Văn L tại xã Q, huyện T, tỉnh P.

Ông H trình bày diện tích 920m<sup>2</sup> đất ông được cấp GCNQSD đất từ năm 2016, tháng 3/2017 ông phát hiện hộ ông L đã lấn chiếm của ông diện tích 350m<sup>2</sup> nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L phải trả lại diện tích đất này. Ông L khai phần đất tranh chấp là do ông đổi một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Văn Q



lấy phần đất có cả ao để canh tác và sử dụng phần đất này từ trước khi ông H được cấp GCNQSD đất. Ông Q xác nhận có đổi cho ông L một phần diện tích đất ao và có phần liền kề với đất nhà ông H, ranh giới giữa các phần đất là các bụi chuối vẫn có từ khi ông Q sử dụng, trên đất vẫn còn một số cây ăn quả do ông Q trồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên buộc ông L trả lại đất cho ông H. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L có đơn kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp ông không lấn chiếm, diện tích đất sử dụng thực tế của hộ ông H thừa so với diện tích trong GCNQSD đất. Tòa án cấp phúc thẩm xác định việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông H là đúng quy định của pháp luật, ông L không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp nên quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều không tiến hành thẩm định tại chỗ, đo đạc để xác định cụ thể diện tích sử dụng thực tế của hộ ông H so với diện tích được cấp trong GCNQSD đất; xác định diện tích, ranh giới, mốc giới của phần đất tranh chấp trong tổng số diện tích đất của ông H với các hộ liền kề, trong đó có hộ ông L; xác minh về quá trình đổi đất, sử dụng đất của ông L và ông Q, ý kiến của cơ quan có thẩm quyền của địa phương mà chỉ căn cứ vào GCNQSD đất đã cấp cho ông H để buộc ông L trả lại đất; đồng thời không xác định rõ tứ cận của phần đất tranh chấp dẫn đến không thi hành án được.

Chi cục Thi hành án huyện T có văn bản kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định của các bản án sơ thẩm, phúc thẩm do không xác định được ranh giới, vị trí diện tích đất phải tổ chức thi hành án.

Vụ án đã được kháng nghị và xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm, bản án sơ thẩm, giao Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

#### **2.4. Giải quyết tranh chấp vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự:**

*Ví dụ:* Vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Vương Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị V.

Vợ chồng ông H, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C, bà V trả lại 15m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm ở phía sau (phía Đông) giáp với đất vợ chồng ông C. Ngày 01/6/2012, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các đương sự không thống nhất được việc giải quyết tranh chấp. Sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bà N bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông C, bà V phải trả lại cho bà phần đất mà ông C, bà V đã lấn chiếm có tổng diện tích là 40,1m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu bổ sung mà đã thụ lý và giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 40,1m<sup>2</sup>, buộc nguyên đơn nộp án phí đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm về thủ tục tố tụng quy định tại khoản 1 Điều 5, Điều 195 và Điều 196 BLTTDS năm 2015.

Tòa án đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích 40,1m<sup>2</sup> đất tranh chấp là có căn cứ; đối với vi phạm về tố tụng không tiến hành các thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu bổ sung, khi xét xử bản án sơ thẩm đã buộc nguyên đơn phải nộp án phí đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung. Do vậy, vi phạm này đã được Viện kiểm sát tổng hợp đề ban hành kiến nghị yêu cầu Tòa án khắc phục vi phạm.

### **2.5. Không xem xét công sức quản lý, duy trì, tôn tạo làm tăng giá trị QSD đất:**

*Ví dụ:* Vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa bà Nghiêm Ngọc T và ông Nghiêm Xuân C.

Bà T cho rằng phần đất tranh chấp là do bà gửi tiền từ nước ngoài về nhờ ông C mua và đứng tên hộ. Ông C xác định trong đó chỉ có một phần tiền của bà T còn lại là của vợ chồng ông. Đồng thời quá trình sử dụng đất từ năm 2007 đến khi tranh chấp là năm 2015 ông đã cải tạo, đổ đất vì trước đây đó là phần đất trũng. Do ông C không có cơ sở chứng minh mình có đóng góp vào số tiền mua đất trong khi bà T cung cấp đủ tài liệu chứng minh số tiền gửi về cho ông C phù hợp với giá trị thửa đất khi nhận chuyển nhượng và xác nhận của ông C khi nhận tiền có nội dung nhận tiền hộ bà T để mua đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông C trả lại phần đất tranh chấp cho bà T.

Các tài liệu trong hồ sơ vụ án như: biên bản định giá, biên bản xem xét hiện trạng đất tranh chấp và tài liệu xác minh tại địa phương đều thể hiện đất trước đây là phần đất trũng, có cả ao nhưng quá trình sử dụng đã được ông C đổ đất, lấp ao, trồng cây, cải tạo làm tăng giá trị thửa đất; bà T thừa nhận đã nhờ ông C đứng tên và quản lý, sử dụng giúp phần đất nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án chỉ buộc ông C trả lại đất cho bà T mà không xem xét công sức quản lý, duy trì, tôn tạo làm tăng giá trị của thửa đất của ông C là không bảo đảm quyền lợi của ông C.

Với vi phạm này, Bản án phúc thẩm đã bị kháng nghị và xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm, hủy bản án dân sự sơ thẩm giao Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng xác định phần công sức trong việc quản lý, tôn tạo và làm tăng giá trị thửa đất cho ông C.

## **III. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý KHI KIỂM SÁT GIẢI QUYẾT VỀ NỘI DUNG VỤ ÁN TRANH CHẤP SỞ HỮU NHÀ**

### **1. Một số vấn đề lưu ý khi nghiên cứu hồ sơ vụ án**

Vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà ở có những đặc thù riêng, nhiều trường hợp người chủ nhà thực sự không có đầy đủ giấy tờ về sở hữu nhà do bị mất trong chiến tranh, cấp phát của chính quyền không kịp thời. Khi nghiên cứu hồ sơ loại án này cần chú ý thực hiện những việc sau:

- *Nghiên cứu đơn khởi kiện của đương sự*: Xác định thẩm quyền giải quyết vụ án theo điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015, trên cơ sở đó xác định các văn bản pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án.

- *Kiểm sát tính hợp pháp, đầy đủ, khách quan của các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại các điều 93, 95 và 97 BLTTDS năm 2015*. Các tài liệu, chứng cứ được thu thập ở giai đoạn sơ thẩm, gồm đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ đương sự giao nộp, do Tòa án thu thập... liên quan đến đối tượng tranh chấp là rất cần thiết để có cơ sở đánh giá chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Tài liệu do đương sự cung cấp cho Tòa án*: GCNQSH nhà xác định ai là người đứng tên; giấy xác nhận của cơ quan Nhà nước có liên quan; các tài liệu về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của người quản lý, sử dụng nhà.

+ *Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập*: Trường hợp tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp chưa đủ để giải quyết vụ án, Tòa án có quyền yêu cầu đương sự hoặc cơ quan, tổ chức đang lưu giữ tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án để có cơ sở giải quyết vụ án.

Trường hợp xác định tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án, xét thấy cần phải xác minh, thu thập thêm chứng cứ để bảo đảm cho việc giải quyết vụ án kịp thời, đúng pháp luật thì Kiểm sát viên ban hành văn bản yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 58 BLTTDS năm 2015, Điều 22 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 quy định về quan hệ phối hợp giữa VKSND và TAND trong việc thi hành một số quy định của BLTTDS. Viện kiểm sát thường yêu cầu Tòa án thu thập bổ sung các tài liệu, chứng cứ là hồ sơ về việc cấp GCNQSH nhà; ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương về quá trình quản lý, sử dụng nhà; những biến động về nhà đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; ý kiến của những người sống cùng địa phương nơi có nhà tranh chấp...

Khi nghiên cứu, đánh giá tài liệu, chứng cứ cần phân biệt nhà tranh chấp đã được cấp GCNQSH nhà hay chưa được cấp GCNQSH nhà.

+ Trường hợp nhà ở chưa được cấp GCNQSH nhà, cần làm rõ các vấn đề về nguồn gốc nhà tranh chấp thông qua việc xem xét các bản tự khai, biên bản

ghi lời khai và đối chiếu với các ý kiến, văn bản, tài liệu của cơ quan quản lý nhà ở nơi có nhà tranh chấp.

+ Trường hợp nhà ở đã được cấp GCNQSH nhà cần xem xét hồ sơ cấp GCNQSH nhà và đối chiếu với các quy định của pháp luật về nhà ở tương ứng với từng thời điểm để làm rõ việc cấp GCNQSH nhà có đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSH nhà không.

+ Đối với các trường hợp nhà ở chưa được cấp GCNQSH nhà hoặc đã được cấp GCNQSH nhà đều cần phải nghiên cứu kỹ các tài liệu xác định quá trình quản lý, đăng ký quyền sở hữu, những biến động làm thay đổi quyền sở hữu cũng như giá trị căn nhà, việc kê khai sử dụng, thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước hàng năm; công sức bảo quản, tôn tạo nhà; yêu cầu, ý kiến, nguyện vọng của các bên, kết quả định giá, vị trí, hiện trạng nhà. Ngoài ra, đối chiếu với các ý kiến, văn bản, tài liệu của cơ quan quản lý nhà ở địa phương về thời gian quản lý, sử dụng nhà của đương sự, các văn bản pháp luật về nhà ở tương ứng với từng thời điểm để làm căn cứ xác định quyền sở hữu.

## 2. Những vi phạm phổ biến trong việc giải quyết vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà

Quá trình kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà, Viện kiểm sát các cấp đã phát hiện một số vi phạm phổ biến của Tòa án và đã thực hiện quyền kiến nghị, kháng nghị theo quy định, đó là:

### 2.1. Xác định không đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*Ví dụ:* Vụ án “Tranh chấp đòi nhà” giữa nguyên đơn là cụ Trần Văn H với bị đơn là ông Lê Văn V.

Cụ H trình bày nhà đất tại số 39 đường Y, phường HL, thành phố H là của vợ chồng cô Trần Văn D, cô Lê Thị S. Hai cô có 07 người con trong đó có cụ H và cụ T. Sau khi vợ chồng cô D, cô S chết, cụ T là người đại diện các đồng thừa kế của vợ chồng cô D, cô S đã đăng ký, kê khai nhà đất trên và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở. Sau đó, cụ T cho cụ H được quyền thừa kế nhà đất trên và cụ H đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất. Cụ T nhận ông V là con nuôi và cho nhập khẩu vào căn nhà trên để tạo điều kiện cho con ông V đi học nhưng ông V đã phá khóa cửa nhà và đưa vợ con vào ở nhà số 39 đường Y; do đó, cụ H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V trả lại nhà đất số 39 đường Y cho cụ.

Ông V cho rằng cụ H và cụ T đã ký “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” tại Phòng công chứng với nội dung: Vợ chồng cô D, cô S có để lại di sản là nhà đất số 39 đường Y cho 02 người con là cụ H, cụ T, không còn người thừa kế nào khác. Cụ T đồng ý tặng cho toàn bộ quyền hưởng di sản thừa kế của mình cho cụ H. Cụ H được

cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà đất số 39 đường Y là không đúng pháp luật. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ H.

Xét thấy, “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” được Phòng công chứng thành phố H chứng nhận tháng 8/2013, không có đầy đủ những người thừa kế theo pháp luật của cố D, cố S. Theo quy định tại Điều 632, Điều 676 BLDS năm 2005 thì 7 người con của cố D, cố S đều có quyền hưởng di sản nhà đất số 39 của vợ chồng cố D theo pháp luật. Văn bản thỏa thuận trên chỉ có giá trị đối với phần di sản mà cụ H và cụ T được hưởng theo pháp luật. Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản này Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận cho cụ H vào tháng 10/2013 khi chưa có ý kiến của những người thừa kế khác của cố D, cố S là chưa đủ căn cứ. Tòa án các cấp cho rằng cụ H được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để xác định cụ H là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tranh chấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã không đưa 05 người con còn lại của cố D và cố S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và quyền được hưởng di sản của 05 người này không được đảm bảo.

Vụ án này đã được kháng nghị và xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

## 2.2. Đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện:

*Ví dụ:* Vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là chị Trần Thị Tr, chị Trần Thị Tú Qu) với bị đơn là vợ chồng ông Hoàng Văn D, bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh N (Ngân hàng); tài sản tranh chấp là nhà, đất tọa lạc tại số 1/340 đường P đã được cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở mang tên ông Huỳnh Văn N, bà X năm 2002.

Năm 1995, vợ chồng ông N và bà X cho vợ chồng ông D và bà H mượn căn nhà trên. Năm 2010, bà X nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng làm bờ kè có cho bà H, ông D số tiền 174.967.760 đồng để sửa chữa nhà. Từ tháng 02/2013 đến nay, ông D, bà H không ở nhà đất trên mà cho người khác thuê căn nhà để bán giải khát (vợ, con ông D đang định cư tại Mỹ). Bà X ký Hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất trên để bảo lãnh cho bà H, ông D vay Ngân hàng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Do ông D, bà H không trả tiền cho Ngân hàng nên chị Qu

(con của bà X) đã trả thay số tiền là 618.250.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại nhà đất trên và trả nợ cho Ngân hàng, nếu không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì nguyên đơn đồng ý dùng chính tài sản là nhà đất trên để cho Ngân hàng phát mại tài sản.

Bị đơn có đơn phản tố, cho rằng: Năm 1995, nguyên đơn đã cho đứt bị đơn nhà đất trên; bị đơn ở tại căn nhà này cho đến nay và nộp tiền xây dựng bờ kè cho Nhà nước là 17.000.000 đồng. Quá trình sử dụng bị đơn có làm mới nhà phía sau, sửa chữa toàn bộ căn nhà phía trước vào năm 2001, việc bà X được cấp GCNQSD đất bị đơn không biết và yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tranh chấp trên cho ông, bà. Ông, bà thừa nhận bà X có ký Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh cho ông, bà vay 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng.

Ngân hàng xác nhận bị đơn ông D có vay tiền của Ngân hàng; thế chấp nhà, đất và trả được một phần tiền vay như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu ông D, bà H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 731.929.615 đồng (bao gồm cả nợ gốc và lãi), nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu được phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng buộc ông D và bà H trả lại căn nhà và đất cho nguyên đơn; buộc bị đơn trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ 731.929.615 đồng. Ông D có đơn kháng cáo.

Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bị đơn, bị đơn hoàn trả cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 315.540.000 đồng; bị đơn phải trả tiền nợ cho Ngân hàng.

Viện trưởng VKSNDTC đã kháng nghị giám đốc thẩm đề nghị Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại với lý do: Tòa án cấp phúc thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện và không căn cứ vào thực tiễn đời sống và các con của bị đơn đã định cư ở Mỹ, bản thân ông D cũng không có nhu cầu ở nhà đất trên và hiện đã cho người khác thuê. Tòa án chỉ căn cứ vào việc bị đơn đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà đất trên để công nhận quyền sở hữu nhà đất cho bị đơn và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn bằng giá trị là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Kháng nghị của Viện trưởng VKSNDTC đã được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao chấp nhận.

### 2.3. Áp dụng pháp luật không đúng:

Ví dụ: Vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*” giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn A với bị đơn là ông Nguyễn Văn K.

Căn nhà số 161/137B thành phố H hiện đang tranh chấp do cố Nguyễn Văn Tr (chết năm 1965) mua của cụ Lê Văn Th. Cố Tr có ba người con là cụ A, cụ Nguyễn Văn B và cụ Nguyễn Thị C. Sau khi cố Tr chết, ba người con của cố Tr ký văn bản cho cụ A được quyền sở hữu đối với căn nhà này. Ông K (con cụ A) đã ở và được cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất trên. Cụ A khởi kiện yêu cầu ông K trả lại nhà cho cụ.

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ cư trú của bà Đ (là con của cụ B) đang sinh sống tại nước Mỹ nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Vì vậy, ngày 23/5/2016, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Cụ A có đơn kháng cáo.

Tòa án cấp phúc thẩm quyết định giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm quyết định đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng nội dung của Án lệ số 06/2016/AL của Chánh án TAND tối cao. Án lệ xác định “*Trong vụ án tranh chấp thừa kế có người thuộc diện thừa kế ở nước ngoài, nếu Tòa án đã thực hiện ủy thác tư pháp, thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn không xác định được địa chỉ của những người đó thì Tòa án vẫn giải quyết yêu cầu của nguyên đơn; nếu xác định được di sản thừa kế, diện hàng thừa kế và người để lại di sản thừa kế không có di chúc thì giải quyết việc chia thừa kế cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật; phân tài sản thừa kế của những người vắng mặt, không xác định được địa chỉ sẽ tạm giao cho những người sống trong nước quản lý để sau này giao lại cho những thừa kế vắng mặt*”. Mặt khác, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn khoản 1, 3 Điều 192 BLTTDS “...*đối với vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế mà nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ và Tòa án đã tiến hành các biện pháp để thu thập, xác minh địa chỉ theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn không xác định được địa chỉ của người đó thì Tòa án vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật*..”

Vụ án đã được kháng nghị và xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm giao Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

**2.4. Không tính công sức duy trì, tôn tạo nhà và quyền tự định đoạt của đương sự:**

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT • Tel: +84-28-3930 3279 • www.ThuVienPhapLuat.vn

*Vi dụ:* Vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc H và bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Q:

Ông H và bà Q là hai chị em ruột. Ông H được cha mẹ tặng cho căn nhà tranh chấp mà gia đình bà Q đang quản lý, sử dụng (việc tặng cho được lập thành văn bản, có công chứng và ông H đã được cấp GCNQSH nhà). Quá trình sử dụng, do căn nhà xuống cấp nên con trai bà Q là anh N đã sửa chữa lại căn nhà của ông H. Ông H yêu cầu bà Q trả lại nguyên trạng căn nhà và không nhất trí trả số tiền sửa chữa, cải tạo nhà cho anh N; sau đó đã đồng ý thanh toán một phần tiền sửa chữa là 180.000.000 đồng. Bà Q cho rằng căn nhà tranh chấp là tài sản của bố mẹ bà và ông H nên bà cũng phải được hưởng một phần tài sản và không nhất trí yêu cầu của ông H. Nếu phải trả thì yêu cầu được thanh toán số tiền công sức trông coi và sửa chữa, cải tạo nhà là 420.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm căn cứ vào hợp đồng tặng cho tài sản của bố mẹ ông H cho ông H xác định căn nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông H nên đã buộc bà Q phải trả lại nhà cho ông H. Tuy nhiên, Tòa án không buộc ông H phải thanh toán cho bà Q tiền sửa chữa, cải tạo nhà mà cho rằng việc sửa chữa nhà là gia đình bà Q tự ý thực hiện không có sự đồng ý của ông H là không đúng bởi lẽ do thực tế sử dụng căn nhà xuống cấp nên anh N con bà Q đã phải cải tạo, sửa chữa và trong quá trình giải quyết vụ án, ông H đã đồng ý thanh toán một phần tiền sửa chữa nhà cho anh N.

Vụ án đã được kháng nghị và xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

Trên đây là Hướng dẫn một số nội dung trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, VKSND các cấp tổng hợp, báo cáo về VKSNDTC (Vụ 9) để giải đáp hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để b/c);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSNDTC (để b/c);
- VKSND cấp cao 1,2,3 (để thực hiện);
- VKSND tỉnh, TP trực thuộc TW (để thực hiện);
- Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội;
- Trường ĐT&BDNV Kiểm sát tại TP Hồ Chí Minh;
- Lưu VT, Vụ 9.

TL. VIỆN TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG  
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT  
CÁC VỤ, VIỆC DÂN SỰ,  
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH



Vương Văn Bép