

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 622/TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2018

THÔNG BÁO

VKSND CẤP CAO TẠI HÀ NỘI
21-12-2018
CÔNG VĂN ĐẾN
số 406

**Rút kinh nghiệm công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án
"Tranh chấp quyền sử dụng đất"**

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm; Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo rút kinh nghiệm về những sai sót, vi phạm trong vụ án "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Trần Thị Xuân (đã chết), người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Xuân là các ông, bà Nguyễn Xuân Vinh, Nguyễn Văn Giàu, Nguyễn Văn Sang, Nguyễn Ngọc Minh với bị đơn là bà Nguyễn Thị Nhung. Các đương sự đều trú tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1. NỘI DUNG VỤ ÁN:

Diện tích 1.466,1m² đất các bên có tranh chấp là thuộc thửa 73, tờ bản đồ 27 tại 46 (cũ là 2/15) Trần Quang Diệu, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguồn gốc đất được xác định là của bà Nguyễn Thị Thanh Tâm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu từ năm 1983 với diện tích nhà 24m² và diện tích sân vườn 1000m². Năm 1989; bà Tâm chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Trần Thị Xuân và bà Xuân được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà từ ngày 09/6/1989 nhưng bà Xuân không sử dụng. Năm 1991, bà Nhung đến ở tại nhà đất nêu trên. Năm 2010, bà Nhung được UBND thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 1.240,8m². Ngày 19/8/2010, bà Nhung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Minh 323,2m², phần đất còn lại bà Nhung tặng cho con gái là bà Nguyễn Vi Loan và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa chỉnh lý sang tên cho bà Loan từ ngày 21/12/2011, diện tích diện tích 917,6m². Ngày 19/6/2012, bà Loan chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lương Đào Minh Đăng và bà Trần Thu Trúc 173,1m²; ông Đăng, bà Trúc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ ngày 24/7/2012.

Bà Xuân và bà Tâm đều xác định nhà đất nêu trên là của bà Tâm, việc bà Tâm lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Xuân với mục đích để bà Xuân đứng tên hộ, nay bà Tâm nhất trí giao lại quyền sở hữu tài sản nhà đất nêu trên cho bà Xuân

mà không có tranh chấp. Bà Nhung khai nhận gia đình bà được ông Nguyễn Văn Minh (chồng bà Xuân) giới thiệu đến ở trên đất tranh chấp từ năm 1991, diện tích khoảng 1.500m² đất bỏ hoang; bà đã tiến hành cải tạo đất, trồng cây lâu năm, thực hiện nghĩa vụ thuế từ năm 1992 đến nay nên đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên là của gia đình bà.

2. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Tại Bản án DSST số 17/2009/DS-ST ngày 29/7/2009 của Tòa án ND thị xã Bà Rịa quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Xuân. Buộc bà Nhung trả cho bà Xuân căn nhà cấp 4 và một phần thửa số 73 có diện tích 244,1m². Công nhận cho bà Nhung được quyền sử dụng phần diện tích còn lại của thửa 73.

Tại bản án DSPT số 123/2009/DSPT ngày 23/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sửa một phần bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự tự nguyện của bà Tâm cho các nguyên đơn được quyền sở hữu nhà đất tranh chấp và xác định diện tích đất cụ thể bà Nhung được quyền sử dụng trong thửa đất tranh chấp là 1.253,7m².

Ngày 24/9/2012, Tòa án ND tối cao có Quyết định số 410/2012/KN-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án DSPT nêu trên của Tòa án ND tỉnh Bà Rịa. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 53/2013/DS-GĐT ngày 31/01/2013 của HĐTP - TANDTC chấp nhận kháng nghị của Chánh án TATC, hủy bản án DSPT nêu trên của TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bản án DSST của Tòa án ND thị xã Bà Rịa, giao về xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DSST ngày 24/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Xuân (đã chết) và các thừa kế của bà Xuân về việc yêu cầu bà Nhung trả lại nhà, đất tại số 46 (cũ 2/15) Trần Quang Diệu, thành phố Bà Rịa (cũ là thị xã), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Buộc bà Nhung trả cho các thừa kế của bà Xuân căn nhà và 237,6m² đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ 27, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa. Bà Nhung được quyền sử dụng 1.228,5m² đất còn lại thuộc thửa 73 nêu trên. Công nhận cho vợ chồng ông Minh, bà Quyên được quyền sử dụng 313,6m² đất; ông Đăng, bà Trúc được quyền sử dụng 170,9m², bà Loan được quyền sử dụng 744m² đất đều đã được cấp quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2016/DSPT ngày 06 và 09/5/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định sửa bản án sơ thẩm. Buộc bà Nhung trả cho các nguyên đơn căn nhà số 46 (cũ 2/15) Trần Quang Diệu và 914m² đất trong đó có 744m² bà Loan đứng tên và 170,9m² đất do ông

Đặng, bà Trúc đứng tên. Công nhận cho ông Minh được quyền sử dụng 313,6m² đất thuộc thửa số 555, tờ bản đồ số 27, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa và phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các ông bà Giàu, Sang, Thu số tiền là 1.254.400.000đ. Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nhung; bà Loan và ông Đăng và bà Trúc.

Ngày 25/9/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định số 73/2017/KN-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án DSPT nêu trên của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 07/2018/DS-GĐT ngày 09/5/2018 của HĐTP - TANDTC chấp nhận kháng nghị của Chánh án TATC, hủy bản án dân sự sơ - phúc thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại.

3. VI PHẠM CỦA TÒA ÁN VÀ NHỮNG NỘI DUNG CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp sơ phúc thẩm (lần 1 và lần 2) đều có sai sót, vi phạm, cụ thể:

Tòa án hai cấp sơ, phúc thẩm (lần 1) chưa xác minh, làm rõ về hiện trạng nhà đất khi bà Xuân nhận chuyển nhượng của bà Tâm, bà Nhung có khai phá thêm diện tích đất nào khác hay không để xem xét công nhận cho bà Nhung, không xem xét đến phần công sức gìn giữ, bảo quản đất của bà Nhung. Xác định nhà, đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Xuân nhưng chỉ buộc bà Nhung trả bà Xuân 237,6m² đất còn bà Nhung được quyền sử dụng 1.228,5m² đất là không đảm bảo quyền lợi cho bà Xuân.

Vụ án được xét xử sơ - phúc thẩm lại (lần 2) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định cho bà Nhung được quyền sử dụng 1.228,5m² còn Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nhung trả lại cho bà Xuân 914m² đất nhưng cũng không xem xét đến công sức của bà Nhung trong việc giữ gìn đất là đều không đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Sau khi Bản án DSPT số 123/2009/DS-PT ngày 23/10/2009 của Tòa án ND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì bà Nhung được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất đối với diện tích được công nhận theo quyết định của bản án. Các giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Nhung với ông Minh; hợp đồng tặng cho đất giữa bà Nhung và chị Loan; hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Loan với ông Đăng, bà Trúc được hoàn thành trước khi có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 410/2012/KN-DS ngày 24/9/2012 và Quyết định giám đốc thẩm số 55/2013/DS-GĐT ngày 30/01/2013 của TANDTC là các giao dịch ngay tình, cần được pháp luật bảo vệ theo qui định tại khoản 2 Điều 138 BLDS năm 2005. Lẽ ra, Tòa án cấp phúc thẩm cần phải áp dụng các qui định pháp luật trên để công nhận diện tích đất trên cho bà Loan, cho ông Đăng, bà Trúc và buộc bà Nhung

trả bằng giá trị quyền sử dụng 914m² đất cho nguyên đơn mới đúng nhưng lại buộc bà Nhung trả lại toàn bộ 914m² trong đó có các diện tích đất do bà Loan và ông Đăng, bà Trúc đứng tên là không phù hợp. Đồng thời, công nhận cho ông Minh được quyền sử dụng đất nhưng lại buộc ông Minh phải thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn là không đúng, gây thiệt hại cho quyền lợi của ông Minh. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nhung, bà Loan và vợ chồng ông Đăng, bà Trúc nhưng lại không đưa UBND thành phố Bà Rịa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

Vụ án đã qua hai lần xét xử sơ - phúc thẩm nhưng trong quyết định của Tòa án hai cấp vẫn có nhiều sai sót, vi phạm như trên. Tuy nhiên, quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án và tham gia phiên tòa, Kiểm sát viên đã không phát hiện được những vi phạm này để thực hiện thẩm quyền của Viện kiểm sát theo qui định. Sau phiên tòa cũng không phát hiện được các vi phạm của Tòa án để thông báo phát hiện vi phạm đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

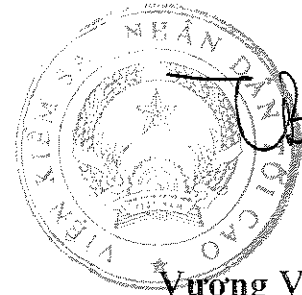
Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân các địa phương để nghiên cứu, tham khảo và rút kinh nghiệm chung, nhằm đảm bảo cho việc giải quyết các vụ, việc dân sự của Tòa án đúng qui định pháp luật, nâng cao hơn nữa chất lượng công tác giải quyết các vụ án dân sự./

Nơi nhận:

- Đ/c Trần Công Phàn - PVT VKSNDTC (đề b/c);
- 63 VKS tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Viện cấp cao 1, 2, 3;
- VP VKSTC;
- Lưu VT (2b); Vụ 9 (3b).

74b

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



Vương Văn Bép