VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 23 /TB-VC3-V2

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 8 năm 2017

VIỆN KSND TỈNH BÌNH PHƯỚC
CÔNG VĂN ĐẾN
Số 2320 Ngày 02/10/2017

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm án dân sự bị giám đốc thẩm hủy án

Thông qua vụ án "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản" giữa nguyên đơn ông Trần Viết Ngãi với bị đơn bà Võ Thị Tuyết, bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm và được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị hủy bản án phúc thẩm của TAND Thành phố Hồ Chí Minh do đánh giá không đúng chứng cứ khách quan. VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy cần rút kinh nghiệm như sau:

1.Nội dung vụ án

Ông Trần Thoan (chồng của bà Võ Thị Tuyết và là bố của ông Trần Công Bá, Trần Hữu Quyền) là bạn thân của ông Trần Viết Ngãi từ nhỏ. Năm 1989, ông được Tổng Công ty hàng không cấp cho lô đất diện tích rộng 7m, dài 29m tại Lô 7, khu B thuộc khu Mát Vi cũ nằm trong khu vực sân bay Tân Sơn Nhất (Nay là địa chỉ số 50 đường Trường Sơn, Phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh) để làm nhà ở. Ngày 02/9/1989, ông Thoan lập Giấy nhượng đất trong đó nội dung xác định nhượng lại cho ông Trần Viết Ngãi ½ diện tích đất ông Thoan được cấp nói trên có diện tích là 3,5m x 24m (hiện nay diện tích thực tế còn 3,5m x 22m = 77m^2). Khi lập có ông Hồ Viết Vinh và ông Lê Xuân Đoài là người làm chứng ký tên trên Giấy nhượng đất. Thực hiện thỏa thuận với ông Thoan, ngày 09/9/1989 ông Ngãi và ông Thoan cùng ký Hợp đồng kinh tế thi công xây lắp với ông Nguyễn Đức Khang, để ông Khang thi công xây dựng 02 căn nhà (nhà ở kiểu song lập) có diện tích xây dựng 7m x 22m. Theo thỏa thuận, ông Ngãi chịu toàn bộ tiền vật tư, chi phí khảo sát thiết kế, chi phí nhân công xây lắp, chi phí giám sát, chi phí điện nước, hệ thống vệ sinh và các chi phí khác cho đến khi hoàn thành việc xây dựng hai căn nhà. Tháng 6/1990 xây nhà xong, gia đình ông Thoan ở một căn, gia đình ông Ngãi ở một căn. Năm 1994, ông Ngãi đưa ông Thoan 10 lượng vàng để ông Thoan gửi về cho gia đình. Sau đó ông Thoan viết giấy về cho vợ con xác định quan hệ giữa ông Thoan và ông Ngãi trước đây một bên có đất,

một bên bỏ tiền xây dựng xong chia đôi. Để xác định lại giao dịch chuyển nhượng trước đây, ngày 15/5/2003 ông Thoan cùng vợ và các con lập Giấy cam kết nhận việc chuyển nhượng một phần đất nêu trên. Ngày 21/1/2008, UBND quận Tân Bình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 410/UB.GCN cho ông Trần Thoan và bà Võ Thị Tuyết. Ngày 20/12/2013 ông Ngãi đưa cho vợ chồng ông Thoan 100 triệu đồng, cùng ngày bà Tuyết lập hợp đồng ủy quyền cho ông Ngãi được quyền quản lý, sử dụng 77m^2 đất. Tháng 7/2014, ông Thoan qua đời, ông Ngãi đã nhiều lần gặp yêu cầu bà Tuyết và các con thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần nhà đất 77m^2 như thỏa thuận nhưng bà Tuyết và các con từ chối thực hiện. Ông Ngãi khởi kiện yêu cầu bà Tuyết và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lập thủ tục tách thửa, sang tên phần diện tích đất 77m^2 gắn liền căn nhà tại số 50 đường Trường Sơn, Phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

Bà Tuyết và các con bà Tuyết cho rằng năm 1990 do ông Thoan không hợp tuổi nên nhờ ông Ngãi đứng tên xây dựng dùm và cho ông Ngãi mượn ½ căn nhà làm Văn phòng đại diện của Công ty Điện lực 3, chỉ nói miệng không giấy tờ, cách đây 5 năm thấy có Công ty điện lạnh hoạt động không biết ai cho thuê. Nếu ông Ngãi chứng minh có việc mua bán hay tặng cho thì bà Tuyết và các con ông Thoan đồng ý sang tên cho ông Ngãi.

2. Quá trình giải quyết vụ án:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DSST ngày 28/3/2016 đã xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xác định nhà số 50, đường Trường Sơn, Phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Ngãi. Bản án dân sự phúc thẩm xử sửa án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Tuyết và các con trả ông Ngãi số tiền 1.448.690.000 đồng.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án sơ, phúc thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng nhưng Viện kiểm sát đã không phát hiện để kháng nghị và báo cáo kháng nghị, cụ thể là:

Về xác định quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện của ông Ngãi yêu cầu bà Tuyết và các con của ông Thoan, bà Tuyết làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 77m^2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản" là không chính xác. Tòa án cấp phúc thẩm sửa án xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng.

Về đánh giá chứng cứ Tòa án phúc thẩm đánh giá không đúng những tình tiết khách quan của vụ án, áp dụng sai pháp luật nội dung, cụ thể: Tuy hợp đồng chuyển nhượng đất chưa tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông Ngãi đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng nhà từ năm 1990. Trong trường hợp này, lẽ ra phải áp dụng quy định tại điểm b3, tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 15/10/1993 nhưng đến sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp để công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngãi với ông Thoan, bà Tuyết thì mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngãi là đúng quy định pháp luật nhưng xác định không đúng quan hệ pháp luật nên việc áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án là chưa chính xác. Vi phạm này của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục sửa lại nên không làm ảnh hưởng đến tính chất vụ án.

Với những thiếu sót trong quá trình giải quyết vụ án dân sự nêu trên, VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh trao đổi để các đơn vị nghiên cứu rút kinh nghiệm chung, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:
-Vụ 9 – VKSND tối cao (để báo cáo)
- Đ/c Lê Hữu Thể - PVT VKSTC (để báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng VC3 (để báo cáo);
- VKS 23 tỉnh, thành phố (để biết);
- VKSND cấp cao 1 và VKSND cấp cao 2 (để biết);
- Lưu VT, HSKS,

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG

Võ Văn Thêm