

Số **397**/TB - VKSTC

Hà Nội, ngày **21** tháng 11 năm 2017

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự

VKSND CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

23-11-2017

CÔNG VĂN PHÒNG SỐ 6598

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo rút kinh nghiệm về sai sót, vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án: "Tranh chấp đòi nhà cho thuê" giữa nguyên đơn: Cụ Trần Thị Nhứt với bị đơn là cụ Nguyễn Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cụ Nguyễn Văn Trung, bà Nguyễn Thị Kim Loan, bà Nguyễn Thị Kim Xuyên, bà Sâm Phát, ông Nguyễn Hữu Tông, ông Nguyễn Hoàng Bảo Ngọc, bà Trương Thị Ngọc Anh, bà Trương Thị Hồng Ánh, ông Trương Văn Anh Dũng, bà Lê Thị Ngọc Trí, chị Trương Mỹ Tiên, anh Trương Thanh Nguyên.

1. Tóm tắt nội dung vụ án:

Căn nhà tranh chấp cất trên diện tích 3m x 12m, tọa lạc tại số 1220 (số cũ 130/1) Nguyễn Văn Quá, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trên thửa đất có nguồn gốc là của cụ Trần Thị Nhứt và cụ Trần Thị Huyền được thừa kế của cố Hồ Thị Nhóc (mẹ của các cụ). Hai cụ xây 05 căn nhà trên thửa đất được thừa kế để cho thuê, trong đó có căn nhà đang tranh chấp. Năm 1962 cụ Huyền lập "Tờ cho mượn đất" cho cụ Nguyễn Thị A thuê căn nhà trên, thời hạn thuê 5 năm (từ năm 1960 đến năm 1965) giá thuê 500đ (cụ Huyền có đơn rút yêu cầu vì cụ Nhứt và cụ Huyền đã phân chia, cụ Nhứt được sở hữu nhà đất tranh chấp). Do hết thời gian thuê cụ A không trả nhà, không tiếp tục thực hiện hợp đồng và chiếm dụng cho đến nay, nên cụ Nhứt khởi kiện yêu cầu phải trả nhà đất cho cụ.

Cụ A xác định có việc thuê căn nhà trên, hết thời hạn thuê cụ vẫn tiếp tục sử dụng nhà và trả tiền thuê đất cho đến năm 1972 thì cụ Huyền không yêu cầu đóng nữa. Năm 1974 do nhà hư hỏng nên cụ và cụ Trung (chồng của cụ) xin phép xây nhà mới, quá trình sử dụng cụ A cải tạo, lấn đất mương và đường đi phía sau nên diện tích căn nhà hiện nay là 48,5m². Cụ A và cụ Trung không đồng ý với yêu cầu của cụ Nhứt và đề nghị Tòa án công nhận nhà đất trên thuộc về cụ và cụ Trung.

2. Quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2013/DSST ngày 28/01/2013 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị Nhứt, gồm: ông Vũ Văn Trường, bà Vũ Thị Thịnh,

không xem xét các tài liệu, chứng cứ trên để có cơ sở xác định cụ Huyện đã bán nhà (tài sản gắn liền trên đất) cho cụ A, còn đất cụ Huyện cho cụ A thuê.


Theo quy định tại Điều 6 phần I của Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam thì Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ đất cho thuê... Như vậy, đất trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, không còn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên việc Tòa án hai cấp buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm.

Trong quá trình kiểm sát đối với vụ án trên, Viện kiểm sát nhân dân các cấp không phát hiện được những thiếu sót, vi phạm của Tòa án về những vấn đề cần rút kinh nghiệm như sau:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp chưa xem xét đầy đủ chứng cứ, đặc biệt là các Quyết định của cơ quan chức năng có giá trị pháp lý để làm căn cứ giải quyết vụ án được chính xác.

Nhà đất trường hợp nêu trên phải áp dụng Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam để xác định đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Từ vụ án trên để nhận diện được các vi phạm tương tự, nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự và thực hiện tốt Chỉ thị số 10/CT-VKSTC ngày 06/4/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao về tăng cường công tác kháng nghị phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm các vụ án dân sự, vụ án hành chính. Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân các cấp nghiên cứu và cùng rút kinh nghiệm chung. 

Nơi nhận:

- VKSND 63 tỉnh, thành phố;
- Đ/c Viện trưởng VKSND tối cao (để bc);
- Đ/c Nguyễn Thị Thủy Khiêm PVT (để bc);
- Các VKSCC 1, 2, 3;
- Lưu VT, V9.

(72 bản)

TL. VIỆN TRƯỞNG

VỤ TRƯỞNG

VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ VIỆC DÂN SỰ, HÔN
NHÂN VÀ GIA ĐÌNH



Nguyễn Văn Hải