

web

- Lưu VT.



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: 22/TB-VC3- V2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2017

**THÔNG BÁO**

Rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp đòi tài sản”, bị cấp phúc thẩm hủy án do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

Thực hiện 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, việc dân sự.

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự, để khắc phục những hạn chế tồn tại, nâng cao chất lượng, hiệu quả thực hiện thẩm quyền kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân trong hoạt động kiểm sát việc giải quyết các vụ, việc dân sự. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (VC3) thông báo vụ án liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị cấp phúc thẩm hủy án, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để Viện kiểm sát địa phương nghiên cứu rút kinh nghiệm.

**1. Nội dung vụ án và kết quả giải quyết của Tòa án:**

Vụ án: “Tranh chấp đòi tài sản nhà đất” giữa nguyên đơn ông Diệp Thanh Sơn, bà Diệp Minh Nguyệt với bị đơn bà Ngũ Trung Thu.

Nội dung vụ án: Về nguồn gốc nhà đất nguyên đơn cho rằng do trước đây theo quy định của pháp luật, để có đủ điều kiện xuất cảnh sang nước ngoài thì ông Lai, bà Đậu phải cam đoan không có nhà đất, không có nợ thuế tại Việt Nam. Do đó, ông Lai, bà Đậu đã làm thủ tục bán nhà cho bà Thu là cháu gọi bà Đậu bằng cô nhằm hợp thức hóa thủ tục xuất cảnh. Bà Đậu, ông Lai vẫn ở tại ngôi nhà này cho đến lúc xuất cảnh sang Pháp vào tháng 8/1989. Mặt khác, bà Nguyễn Thị Lệ là con gái nuôi của bà Đậu vẫn ở lại ngôi nhà này cho đến nay.

Năm 1984 bà Thu đã làm thủ tục và được Ty xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 30/6/1984. Năm 1999, bà Thu làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V.680506 ngày 01/10/2002 (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 26), đối với diện tích 587,8m<sup>2</sup>. Tại Công văn số 2625/CNBH- ĐKTK ngày 08/8/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi Tòa án nhân dân tỉnh thể hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngũ Trung Thu có nguồn gốc của ông Diệp Lai và bà Đỗ Thị Đậu.



CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

517

Ngày 16/11/2011 Chùa Long Thiên có văn bản gửi Tòa án nhân dân tỉnh trình bày nội dung “Vào năm 1965, chùa Long Thiên có phần đất diện tích 5.135m<sup>2</sup> cho một số hộ mượn để trồng lúa.... Nay Chùa Long Thiên xác nhận phần diện tích đất 587,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 23, tờ bản đồ 26 đã được Chùa Long Thiên giao cho ông Diệp Lai, bà Đỗ Thị Dậu toàn quyền sử dụng từ trước năm 1975. Chùa Long Thiên không có yêu cầu đòi lại đất hay có tranh chấp gì đối với phần đất nói trên”.

Căn cứ các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện nguồn gốc căn nhà là của ông Lai, bà Dậu trước khi xuất cảnh sang Pháp định cư cùng con trai là ông Sơn, bà Nguyệt.

Vào ngày 19/6/2009, bà Ngũ Trung Thu đã lập cam kết tài sản mà các bên đang tranh chấp thực chất là tài sản của bà Dậu để lại cho vợ chồng con trai duy nhất là ông Sơn, bà Nguyệt. Bà Thu chỉ giữ và đứng tên tài sản dùm. Đồng thời bà Thu còn cam kết “...Tôi cam kết nếu sau này: Bà Đỗ Thị Dậu hoặc con trai là ông Diệp Thanh Sơn và con dâu là bà Diệp Minh Nguyệt có nhu cầu lấy lại để ở hoặc sang tên cho người khác thì tôi sẽ vui vẻ đồng ý làm theo ý định của cô tôi là bà Đỗ Thị Dậu hoặc con trai là ông Diệp Thanh Sơn cùng con dâu bà Diệp Minh Nguyệt mà không đòi hỏi hay thắc mắc hoặc khiếu nại gì...”. Cam kết này được bà Thu, vợ chồng ông Sơn, bà Nguyệt cùng hai nhân chứng là Huỳnh Thị Lộc và ông Ngũ Phước Thông ký tên có xác nhận của UBND xã.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc của nhà, đất nêu trên của ông Diệp Lai và bà Đỗ Thị Dậu là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Việc ký Hợp đồng mua bán giữa ông Diệp Lai, bà Đỗ Thị Dậu với bà Ngũ Trung Thu năm 1984 là nhằm hợp thức hóa thủ tục xuất cảnh theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Thanh Sơn, bà Diệp Minh Nguyệt đối với bị đơn bà Ngũ Trung Thu về việc “Đòi lại tài sản”.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Thanh Sơn, bà Diệp Minh Nguyệt đối với bị đơn bà Ngũ Trung Thu về việc “Đòi lại tài sản”.*

*Buộc bà Ngũ Trung Thu, ông Võ Văn Tới phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản nhà và đất cho ông Diệp Thanh Sơn, bà Diệp Minh Nguyệt tổng số tiền là 1.948.472.000 đồng (trong đó, giá trị nhà ở 1: 144.648.000 đồng, giá trị đất 1.803.824.000 đồng).*

*Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngũ Trung Thu và ông Võ Văn Tới phải chịu: 35.227.080đ án phí DSST. Hoàn trả lại cho ông Diệp Thanh Sơn, bà Diệp Minh*

Nguyệt 36.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0108 ngày 09/8/2010 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh do anh Nguyễn Thanh Hoài nộp thay.

Về chi phí thẩm định giá: 13.979.000đ, ông Sơn bà Nguyệt đã nộp, buộc bà Thu phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Sơn, bà Nguyệt số tiền 13.979.000đ.

Ngày 27/01/2016, bị đơn bà Ngũ Trung Thu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Tới, ông Ngũ Tuấn Anh có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/7/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm cùng quan điểm với đề nghị Viện kiểm sát cấp cao 3.

## **2. Những vi phạm của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:**

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm Điều 97, Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cụ thể như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà Thu giữ dùm tài sản nêu trên có được trả công sức hay không. Mặt khác, vì bà Thu chỉ là người giữ dùm, nên các khoản thuế ông Sơn phải chịu, nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ về công sức gìn giữ tài sản, nghĩa vụ tài chính là tiền nộp thuế nhà đất trên từ năm 1984 cho đến nay.

Ông Võ Văn Tới cho rằng nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông Tới và bà Thu, nhưng cấp sơ thẩm nhận định lời trình bày của ông Tới là không có cơ sở vì tài sản nhà đất là của bà Đậu, ông Lai đã được bà Thu thừa nhận tại bản cam kết ngày 19/6/2009, việc bà Thu chỉ một mình đứng tên nhà, đất cũng như một mình bà làm cam kết trả nhà, đất khi cần mà không cần đến ý kiến của ông Tới, ông Tuấn Anh. Nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên buộc ông Tới phải có nghĩa vụ cùng bà Thu có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản nhà, đất cho ông Diệp Thanh Sơn, bà Diệp Minh Nguyệt và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trong quá trình quản lý nhà đất, bà Thu có cải tạo, sửa chữa nhà nên giá trị nhà, đất còn lại theo biên bản thẩm định giá là 70% nhưng không được xem xét.

Về diện tích đất có chênh lệch cũng chưa được xác minh làm rõ là chưa đảm bảo quyền lợi của bà Thu.

Để hạn chế những thiếu sót tương tự, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự cũng như đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy cần thông báo đến Viện kiểm sát địa phương nghiên cứu và rút kinh nghiệm chung, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự trong thời gian tới và thực hiện tốt Chỉ thị

số 10/CT-VKSTC ngày 06/4/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao./

Nơi nhận

- Đ/c Lê Hữu Thế - PVT- VKSTC (để báo cáo);
- Vụ 9 - VKSND tối cao (để báo cáo);
- VPTH - VKSND tối cao (để báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Đình Trung - VT- VC3 (để báo cáo);
- VKS- VC1, VC2 (để biết);
- 23 VKS tỉnh, thành phố (để biết);
- Các đ/c PVT- VC3 (để biết);
- Viện 1,2,3, 4, VP - VC3 (để biết);
- Lưu văn thư, V2.



Võ Văn Thêm

