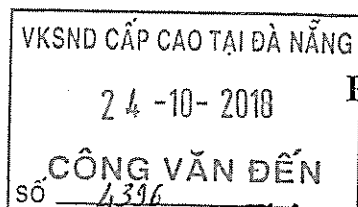


Số: 44/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2018



THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm công tác kiểm sát giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy trong công tác giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ dẫn đến phải hủy án để giải quyết lại.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Các tài liệu thu thập trong hồ sơ 02 vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Hưng; ông Lê Thanh Chung với cùng 01 bị đơn là ông Văn Minh Nam, bà Trần Thị Thu Hương, thể hiện: Ngày 04/12/2003, ông Nam và bà Hương nhận chuyển nhượng diện tích đất 178m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ P03-38 tại thôn Chiềng 4, xã Cam Đường của vợ chồng ông Vi Văn Vinh, bà Trần Thị Hiền (tại thời điểm chuyển nhượng ông Vinh, bà Hiền chỉ có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND xã ngày 15/3/2003, chưa được cấp Giấy CNQSDĐ). Sau đó, ông Nam, bà Hương tách thửa đất nêu trên và chuyển nhượng cho 02 người là ông Nguyễn Văn Hưng và ông Lê Thanh Chung, cụ thể:

- Ngày 24/12/2003, ông Lê Thanh Chung và vợ chồng ông Văn Minh Nam, bà Trần Thị Thu Hương lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ở và nhà ở (giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có công chứng, chứng thực) gồm diện tích đất thổ cư 100m² và đất vườn tạp 2.292m² tại thôn Chiềng 4 thị xã Lào Cai (nay là tổ 14 phường Bình Minh, thành phố Lào Cai) thuộc thửa đất số 09 và 129, tờ bản đồ số P03-38 cùng tài sản trên đất là căn nhà xây bằng gạch, vữa, xi măng có diện tích khoảng 60m², mặt trước rộng 06m, sâu 10m, nền đổ bê tông, mái lợp prô xi măng. Phía sau là nhà bếp gỗ lợp ngói prô xi măng có diện tích 16m², có chuồng trại chăn nuôi, điện lưới sinh hoạt, giếng khoan nước và bể nước 03m³. Trên diện tích đất vườn có các cây ăn quả đang thu hoạch như mít, bưởi, rau, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, ông Chung đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông Nam, bà Hương. Vợ chồng ông Nam, bà Hương đã giao trước cho bên mua 84m² đất thổ cư và 2.200m² đất vườn, còn lại 16m² đất thổ cư và 92m² đất vườn mượn lại để sử dụng khi nào bên mua cần thì bên bán bàn giao sau. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Chung đã quản lý tài sản, đến nay tài sản đã hư hỏng, xuống cấp. Diện tích đất ông Chung nhận chuyển nhượng từ ông Nam, bà Hương nằm trong dự án quy hoạch theo Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/4/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Tiểu khu đô thị số 17 - Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, đã và

đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng từ năm 2012. Do đó, ông Chung yêu cầu ông Nam, bà Hương bàn giao nốt 16m² đất ở và 92m² đất vườn còn lại để kê khai giải phóng mặt bằng nhưng ông Nam, bà Hương không thực hiện. Còn ông Nam yêu cầu gia đình ông Chung trả thêm tiền trông coi, bảo quản giá trị tài sản 50.000.000 đồng thì mới giao toàn bộ cho ông Chung để làm thủ tục giải tỏa đền bù.

- Ngày 26/12/2003, ông Nguyễn Văn Hưng và vợ chồng ông Văn Minh Nam, bà Trần Thị Thu Hương lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ở và nhà ở (Giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có công chứng, chứng thực) diện tích đất thổ cư 78m² tại thôn Chiềng 4, thị xã Lào Cai (nay là tổ 14 phường Bình Minh, thành phố Lào Cai) thửa đất số 129, tờ bản đồ P03-38 cùng tài sản trên đất là căn nhà gỗ ván lĩa rộng 06m, sâu 8,5m, nền đổ bê tông, mái lợp tôn, cột thép và 01 bếp gỗ lợp ngói prô xi măng diện tích 12m² với giá 20.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Hưng đã thanh toán đủ tiền vợ chồng ông Nam, bên bán đã giao cho ông Hưng quản lý sử dụng diện tích 70m² còn mượn lại 8m² chưa giao. Diện tích đất này cũng thuộc diện quy hoạch theo Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03-4-2012 nêu trên. Do đó, ông Hưng yêu cầu ông Nam, bà Hương bàn giao nốt 08m² đất ở còn lại để kê khai giải phóng mặt bằng nhưng ông Nam, bà Hương yêu cầu ông Hưng phải trả thêm 10.000.000 đồng tiền hoa màu, thì mới bàn giao đất.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã thụ lý 02 vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Chung, ông Nguyễn Văn Hưng và giải quyết như sau:

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2017/QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Hưng và vợ chồng ông Văn Minh Nam, bà Trần Thị Thu Hương ngày 26/12/2003 có hiệu lực pháp luật. Xác nhận quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Văn Hưng, cụ thể: đất thổ cư diện tích 78m² có chiều rộng phía trước là 05m, chiều rộng phía sau là 05m, chiều sâu hai bên là 15,60m tại thửa đất số 129 tờ bản đồ số P03-38. Tài sản gắn liền trên đất là nhà cột sắt mái lợp tôn. Địa chỉ nhà đất tại tổ 14, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Xác định thời gian sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Hưng được tính từ ngày 26/12/2003.

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2017/QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, quyết định: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lê Thanh Chung và vợ chồng ông Văn Minh Nam, bà Trần Thị Thu Hương ngày 24/12/2003 có hiệu lực pháp luật. Xác nhận quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Lê Thanh Chung và bà Lương Thị Khánh, cụ thể: quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 100m² có chiều rộng 05m, chiều sâu 20m tại thửa số 129 và diện tích đất vườn tạp là 2.292m² tại thửa số 09 tờ bản đồ số P03-38 tại tổ 14, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai,

tỉnh Lào Cai. Xác định thời gian sử dụng đất của ông Lê Thanh Chung và bà Lương Thị Khánh được tính từ ngày 24/12/2003.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai đã có công văn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 23/3/2018, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành các Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số 05 và 06/QĐKNGĐT-VC1-DS đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm, hủy các Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15 và 16/2017/QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1. Về tố tụng

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều nêu rõ diện tích đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai quy hoạch theo Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/4/2012 về việc “Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Tiểu khu đô thị số 17 - Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai”, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai không tiến hành xác minh, thẩm định về nguồn gốc đất tại chính quyền địa phương cũng như xác định mốc giới, tứ cận của thửa đất và không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, dẫn đến giải quyết vụ án không toàn diện, triệt để.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2017 có nội dung thỏa thuận “Ông Nam và bà Hương có trách nhiệm trao trả 16m² đất ở và 92m² đất vườn còn lại cho ông Lê Thanh Chung theo thỏa thuận trong hợp đồng” nhưng không được thể hiện trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2017/QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.

3.2. Về nội dung giải quyết

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Vi Văn Vinh, bà Trần Thị Hiền với ông Văn Minh Nam, bà Trần Thị Thu Hương ngày 04/12/2003 và giữa vợ chồng ông Văn Minh Nam với ông Lê Thanh Chung ngày 24/12/2003 và ông Nguyễn Văn Hưng ngày 26/12/2003 đều có hình thức là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các diện tích đất tranh chấp do ông Vinh, bà Hiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nam, bà Hương ngày 04/12/2003 có diện tích 178m² tại thửa 129 và 2.292m² đất vườn tại thửa 09 tờ bản đồ P03-38. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Vinh, bà Hiền chỉ có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Cam Đường vào ngày 15/3/2003, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận cũng như các giấy tờ khác có liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 50 Luật đất đai 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nam, bà Hương cũng không làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ngày 24 và 26/12/2003, vợ chồng ông Nam đã chuyển nhượng cho ông Chung 100m² đất thổ cư, 2.292m² đất vườn và ông Hưng 78m² đất thổ cư. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay ông Hưng, ông Chung cũng chưa thực hiện việc đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về hình thức, thủ tục, điều kiện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã giao kết cũng như quá

trình thực hiện đã vi phạm quy định tại các Điều 432, 691, 692, 693 Bộ luật dân sự 1995 và các Điều 106, 107 Luật đất đai 2003 nên chưa đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết các vụ án không xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng, không ghi đầy đủ các nội dung mà đương sự đã thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ nhưng đã quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, trong đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự có hiệu lực pháp luật, xác lập quyền sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất cho ông Chung, ông Hưng từ ngày chuyển nhượng là không có căn cứ trong việc áp dụng pháp luật.

Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2017/QĐST-DS ngày 24/8/2017 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2017/QĐST-DS ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Trên đây là những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và trong việc thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ của Tòa cấp sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết các vụ, việc dân sự./.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VC1
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Le Hong Tuan

Le Hồng Tuấn