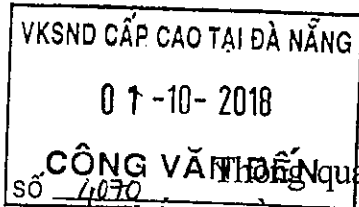


Số: 41 /TB-VCI-DS

Hà Nội, ngày 20 tháng 9 năm 2018



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM Về tranh chấp quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Ngô Duy Thanh, bà Hoàng Thị Chi (tức Chín) với bị đơn là ông Nguyễn Xuân Tư, bà Nguyễn Thị Thành do Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm và được Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận hủy cả hai bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

1. Nội dung vụ án

Theo đơn khởi của nguyên đơn là ông Ngô Duy Thanh, bà Hoàng Thị Chi **cung cấp:** Nguồn gốc thửa đất 189m² đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 13 tại khu 7, xã Tiên Phong, huyện M, thành phố H của vợ chồng ông, bà sử dụng từ 1976, có tên trong sổ sách địa chính. Năm 1994, ông bà có ý định chuyển nhượng làm 2 phần cho 2 người là bà Nguyễn Thị Thành, ông Nguyễn Xuân Tư (ông Tư là bạn của ông Thanh; bà Thành là cô họ ông Tư); ông, bà cùng bà Thành, ông Tư ký vào “*Giấy biên nhận nhượng bán đất thổ cư*” nhưng với thỏa thuận là trước ngày 29/9/1994 ông Tư trả đủ 43.000.000 đồng và phải có giấy giao nhận tiền thì giấy chuyển nhượng trên mới có giá trị và ông, bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Tư, bà Thành. Do ông Tư, bà Thành không chuyển tiền cho ông nên coi như không có việc chuyển nhượng đất.

Đến năm 2000, ông Tư, bà Thành chuyển nhượng phần đất trên cho ông Ngô Quang Thuận; khi ông Thuận san ủi đất làm nhà thì ông, bà mới biết và đã yêu cầu chính quyền giải quyết về việc ông Thuận chiếm giữ đất trái pháp luật, ông, bà cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông Tư, bà Thành theo hợp đồng ngày 29/9/1994 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thuận trả lại đất chiếm giữ bất hợp pháp.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân Tư và bà Nguyễn Thị Thành trình bày: Đã ký hợp đồng bán hoa màu và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/9/1994 với ông Thanh, bà Chi và ông Thanh, bà Chi đã nhận đủ 43.000.000 đồng; hai bên đã giao đất cho nhau, việc trả tiền đã thể hiện trong hợp đồng. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên ông, bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Thuận, bà Cao Thị Vượng với giá 45.000.000 đồng vào ngày 15/10/2000, đã giao đất và nhận tiền trước sự chứng kiến của ông Thanh. Do đó ông Tư và bà Thành không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.



Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang Thuận và vợ là bà Cao Thị Vượng trình bày: Ngày 05/10/2000, ông, bà nhận chuyển nhượng 2 lô đất tổng diện tích 189m² của ông Tư, bà Thành với giá 45.000.000 đồng, có sự chứng kiến của chính ông Ngô Duy Thanh là người chuyển nhượng trước đây cho ông Tư, bà Thành, ông Thanh cũng là người sử dụng đất liền kề. Ông Tư đã giao lại cho ông bản viết tay gốc giấy chuyển nhượng ngày 29/9/1994 về việc mua bán 189m² đất thổ cư giữa vợ chồng ông Thanh với ông Tư, bà Thành năm 1994. Sau khi mua đất vợ chồng ông đã đổ đất san nền và xây dựng nhà ở, công trình phụ, khoan giếng để sử dụng. Ông Thanh là người làm chứng và đã ký vào biên bản giao đất ngày 20/11/2000, không có ý kiến phản đối gì. Do đó, ông Thanh, bà Chi khởi kiện cho rằng ông, bà chiếm giữ đất trái pháp luật là không đúng.

2. Quá trình giải quyết của tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm:

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2014/DSPT ngày 06/6/2014 của TAND thành phố H quyết định: Sửa Bản án số 26/2013/DSST ngày 05/11/2013 của TAND huyện M, thành phố H như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 giữa ông Ngô Duy Thanh và bà Hoàng Thị Chi với ông Nguyễn Xuân Tư, bà Hoàng Thị Thành và toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000 giữa ông Nguyễn Xuân Tư, bà Nguyễn Thị Oanh với ông Ngô Quang Thuận và bà Cao Thị Vượng vô hiệu. Hủy toàn bộ 2 hợp đồng nêu trên (...)

Buộc gia đình ông Thuận, bà Vượng phải trả lại 189m² cho ông Thanh, bà Chi; Ông Thanh, bà Chi được quyền quản lý và sử dụng 189m² đất và toàn bộ các tài sản trên đất (có sơ đồ kèm theo). Gia đình ông Thuận, bà Vượng khi chuyển đi phải dỡ và đem đi các thiết bị điện nước và các vật dụng khác trong gia đình để trả lại đất cho ông Thanh, bà Chi.

Buộc ông Thanh, bà Chi phải thanh toán giá trị chênh lệch đất là 1.301.500.000 đồng cho ông Thuận, bà Vượng.

Buộc ông Tư, bà Oanh trả lại tiền bán đất 45.000.000 đồng cho ông Thuận và bà Vượng.

Buộc ông Thanh, bà Chi phải trả lại tiền bán đất 43.000.000 đồng cho ông Tư, bà Thành.

Buộc ông Thanh, bà Chi phải thanh toán giá trị xây dựng và tiền công đổ đất, tôn nền cho ông Thuận và bà Vượng là 58.074.550 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thuận, bà Vượng không đề nghị Tòa án xem xét về giá trị một số cây cối mà ông bà đã trồng trên đất vì giá trị không lớn.

Khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, ông Thuận, bà Vượng có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án nêu trên.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1. Về tố tụng: theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa Chủ tịch UBND huyện M tham gia tố tụng và áp dụng Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy Quyết định số 660/QĐ-CT ngày 05/8/2004 nêu trên và giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền.

3.2. Về nội dung:

Nguyên đơn là ông Ngô Duy Thanh khởi kiện đối với ông Tư, bà Thành, ông Thuận, cho rằng chưa nhận tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 29/9/1994 với ông Tư, bà Thành nên yêu cầu ông Thuận trả lại đất chiếm giữ của ông. Bản án sơ thẩm, phúc thẩm đều căn cứ nội dung hợp đồng ký ngày 29/9/1994, việc năm 2000 ông đã đồng ý cho ông Tư chuyển nhượng lại đất cho ông Thuận nên đã ký với vai trò của người làm chứng khi ông Tư, bà Thành chuyển nhượng lại cho ông Thuận, đứng ra giao đất; từ đó khẳng định ông đã giao đất, nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông Tư, bà Thành là có căn cứ. Do vậy lý do khởi kiện của ông Thanh, bà Chi cho rằng chưa nhận tiền chuyển nhượng là không có căn cứ.

Trong cả 2 hợp đồng năm 1994 và năm 2000, các bên đều đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ giao đất, giao tiền, nhưng không thực hiện thủ tục về hợp đồng theo quy định của Luật đất đai. Sau khi nhận được Quyết định 660/QĐ-CT ngày 05/8/2004 của Chủ tịch UBND huyện, ông Thanh, bà Chi khởi kiện đòi lại đất. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện M đã có Quyết định số 01/2010/QĐ-TA ngày 13/8/2010 gia hạn cho các bên trong 1 tháng để thực hiện thực hiện các quy định về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự, nhưng việc hoàn thiện hình thức không thực hiện được. Ông Thanh, bà Chi khai: *Sau khi nhận được quyết định gia đình tôi không gặp ông Tư và bà Thành cũng như không đến chính quyền địa phương để hoàn thiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994, còn theo ông Tư khai : Tôi và ông Thanh, bà Chi chưa thực hiện được việc hoàn tất thủ tục theo yêu cầu của Tòa án do vợ chồng ông Thanh, bà Chi không hợp tác.* Như vậy, có cơ sở xác định việc không thực hiện được thủ tục về hợp đồng do lỗi của ông Thanh, bà Chi; từ đó ông Tư và ông Thuận cũng không thể thực hiện được việc hoàn tất thủ tục.

Tòa án cấp Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi của ông Thanh, bà Chi chỉ là 50%, là không không đánh giá khách quan, toàn diện vụ án; không vận dụng đúng quy định tại Điều 139, Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 (Điều 134, 137 BLDS 2005); nên việc giải quyết hậu quả hủy hợp đồng vô hiệu không bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông Thuận, bà Vượng.

Nhưng trong quá trình kiểm sát thụ lý vụ án, cũng như kiểm sát xét xử, kiểm sát bản án của tòa án, kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã không phát hiện ra những vi phạm trên.

Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*” do Tòa cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và việc xác định lỗi của các bên cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c PVT VKSTC phụ trách VC1 (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, VP VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

(42b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

