**Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” bị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để giải quyết lại.**

**Nội dung vụ án**

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Năm 2014, bà Trần Thị X chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng 02 diện tích đất tại thôn Diêm Trường, xã X, thị xã S, tỉnh P: 01 diện tích 2.450m2 thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn Th, với số tiền là 170.000.000 đồng và 01 diện tích đất 2.000m2 thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Bùi Thanh L, với giá 160.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất, có người làm chứng nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Bà Trần Thị X có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ tiền cho bà X và đã nhận đất nhưng chưa trồng cây hay xây dựng công trình trên hai diện tích đất này. Bà nhiều lần yêu cầu bà X làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà X không làm, nên bà làm đơn khiếu nại đến UBND xã X, thị xã S, tỉnh P.

Tại buổi hòa giải ngày 05/1/2016 do UBND xã X tổ chức, bà Th đồng ý trả lại diện tích 2.000m2 đất thuộc thửa số 70, tờ 74 có nguồn gốc của ông L cho bà X, bà X trả lại tiền và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Riêng diện tích 2.450m2 đất thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn Th, bà X phải hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà trước ngày 04/2/2016. Tuy nhiên, sau đó, bà X vẫn không thực hiện nên bà khởi kiện yêu cầu bà X hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74, có diện tích 2.450m2. Riêng thửa đất số 70, tờ 74 diện tích 2.000m2 có nguồn gốc của ông Bùi Thanh L, bà Th trả lại cho bà X, yêu cầu bà X trả lại cho bà Th số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi, kể từ tháng 01/2016.

Bị đơn bà Trần Thị X trình bày:

Bà thống nhất theo lời khai của bà Th nhưng hiện tại bà X chưa có tiền để trả lại cho bà Th cũng như việc làm thủ tục sang tên thửa đất còn lại cho bà Th còn gặp khó khăn, bà X xin kéo dài thời gian thêm 06 tháng. Từ ngày 02/8/2016 đến hết tháng 01/2017, bà sẽ thanh toán đủ cho bà Th số tiền 170.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng diện tích đất 2.000m2 và lãi suất từ 01/2016 đến tháng 01/2017 là 10.000.000 đồng); hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất 2.450m2 thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn Th cho bà Th sử dụng.

**Quá trình giải quyết vụ án**

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của TAND thị xã S, tỉnh P công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

“Bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10.000.000 đồng; tổng cộng 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu đồng) là tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Trần Thanh L. Thời hạn giao tiền là 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016.

Bà Trần Thị X có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.450m2 tại thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn Th cho bà Nguyễn Thị Th trong thời hạn 06 tháng tình từ ngày 02/8/2016 đến cuối tháng 01/2017”.

Ngày 16/7/2018, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Báo cáo của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh P đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của TAND thị xã S, tỉnh P.

Ngày 28/12/2018, Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS đề nghị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của TAND thị xã S, tỉnh P; giao hồ sơ vụ án cho TAND thị xã S, tỉnh P để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm số 18/2019/DS-GĐT ngày 26/4/2019 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của TAND thị xã S, tỉnh P; giao hồ sơ vụ án cho TAND thị xã S, tỉnh P để giải quyết lại sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

**Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Ngày 18/12/2014, bà Trần Thị X lập “Giấy sang nhượng nhà đất” thửa đất số 70 và 208, tờ bản đồ số 74 thuộc thôn Diêm Trường, xã X, thị xã S, tỉnh P cho bà Nguyễn Thị Th. Tại Giấy sang nhượng nhà đất có ghi nguồn gốc đất sang nhượng là của ông Lê Văn Th và ông Bùi Thanh L. Quá trình chuyển nhượng, hai bên xảy ra tranh chấp nên bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của TAND thị xã S, tỉnh P công nhận sự thỏa thuận “Bà Trần Thị X có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.450m2 tại thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn Th cho bà Nguyễn Thị Th trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016 đến cuối tháng 01/2017”.

Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh P thể hiện: “thửa số 208, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.450m2 thực tế hiện nay là thửa số 70, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.573,8m2 tại thôn Diêm Trường, xã X, thị xã S đứng tên sổ địa chính là bà Nguyễn Thị Thu O”.

Tại Công văn số 2075/UBND-NC ngày 29/10/2018, UBND thị xã S, tỉnh P xác định: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 74 tại thôn Diêm Trường, xã X, thị xã S, tỉnh P được UBND thị xã S cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu O, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 726140 ngày 23/6/2015, diện tích 2.509m2.

Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn Diêm Trường, xã X, thị xã S, tỉnh P được cấp và chỉnh lý biến động như sau:

UBND huyện (nay là thị xã) S cấp cho hộ ông Nguyễn Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 715590 ngày 18/12/2000, tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.556m2. Ngày 24/9/2003, hộ ông Đ trích chuyển một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị Thu O với diện tích 2.450m2 tại Quyết định số 1078/QĐ-UB ngày 29/4/2003 của UBND huyện (nay là thị xã) S. Ngày 27/10/2015, UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 798408 cho hộ ông Nguyễn Đ tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 74-Đ hợp từ thửa đất số 208 và 219 (thửa gốc số 13, tờ bản đồ số 01) diện tích 6.559m2.

Như vậy, thửa đất mà các bên đương sự thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không phải có nguồn gốc của ông Lê Văn Th, Đồng thời, bà Trần Thị X cũng không phải là chủ sở hữu đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74 nên không có quyền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th. Khi giải quyết vụ án, TAND thị xã S, tỉnh P chỉ căn cứ vào các lời khai của các bên đương sự, Giấy sang nhượng nhà đất, sự thỏa thuận giữa bà X và bà Th mà không tiến hành thẩm định tại chỗ, không thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án. TAND thị xã S, tỉnh P công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.450m2 tại thửa số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn Diêm Trường, xã X, thị S, tỉnh P là không chính xác.

Về nội dung công nhận sự thỏa thuận: “Bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10.000.000 đồng; tổng cộng 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu đồng) là tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Trần Thanh L. Thời hạn giao tiền là 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016”. Tại Công văn số 2075/UBND-NC ngày 29/10/2018 của UBND thị xã S, tỉnh P xác định: “Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 74 tại thôn Diêm Trường, xã X, thị xã S, tỉnh P được UBND thị xã S cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu O, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 726140 ngày 23/6/2015, diện tích 2.509m2”. Do đó, bà X không có quyền chuyển nhượng thửa đất trên nên phải trả lại cho bà Th số tiền đã nhận chứ không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Trần Thanh L.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-7829>