

Số: 63 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 11 năm 2018

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án dân sự “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu...”

Ngày 05/11/2018, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu...*” giữa nguyên đơn bà Mai Thị Thủy và bị đơn ông Nguyễn Thế Vinh và bà Huỳnh Thị Ba. Trên cơ sở đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử đã hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm.

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn bà Mai Thị Thủy trình bày:

Nguyên thừa đất số 866, tờ bản đồ số 06, xã Phô Phong, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích 1.600m² của ông Mai Độ (cha bà Mai Thị Thủy). Ngày 25/10/1995, ông Mai Độ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế Vinh một phần đất thuộc thửa đất số 866, có chiều rộng 08m theo đường quốc lộ 24, chiều dài từ trước ra sau, với giá 20 chỉ vàng. Năm 2003, cha bà Thủy đã tặng cho bà Thủy một phần diện tích đất và bà Thủy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2003, diện tích 680m². Năm 2006, bà Mai Thị Thủy chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Chí 235m²; tặng cho ông Nguyễn Tuấn một phần diện tích đất (không rõ diện tích); bà Thủy còn lại là 294m² đất.

Bà Thủy đi làm ăn xa nên khi về quê mới biết ông Vinh và bà Ba đã lấn đất của bà. Trong quá trình hòa giải tại xã, bà Thủy biết vợ chồng ông Vinh, bà Ba đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 415m², có chiều ngang theo quốc lộ 24 là 10,2m, trong khi cha bà Thủy chỉ chuyển nhượng cho ông Vinh, bà Ba là 08m chiều ngang. Ông Vinh và bà Ba đã lấn chiếm của bà 2,2m đất.

Bà Thủy khởi kiện yêu cầu ông Vinh, bà Ba phải trả lại diện tích 79,4m² (theo kết quả đo đạc thực tế) và đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế Vinh và bà Huỳnh Thị Ba với chị Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, được Văn phòng công chứng Mộ Đức chứng thực số 581 ngày 28/4/2017 vô hiệu; Yêu cầu hủy nội dung chính lý tại trang 4 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đức phổ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thế Vinh, bà Huỳnh Thị Ba ngày 08/11/2006 và yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thế Vinh và bà Huỳnh Thị Ba tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm của bà Thủy hoặc trả lại cho bà Thủy giá trị diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn ông Nguyễn Thế Vinh, bà Huỳnh Thị Ba, trình bày:

Năm 1995, vợ chồng ông mua của ông Mai Độ và bà Trần Thị Thanh một phần thửa đất số 866, tờ bản đồ số 5, tại xã Phổ Phong, huyện Đức Phổ, diện tích mua lúc đầu có chiều ngang giáp đường Quốc lộ 24 là 08m, chiều dài hết đất giáp con mương với số tiền là 24.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông thỏa thuận với vợ chồng ông Mai Độ và bà Trần Thị Thanh mua thêm 2m chiều ngang cho đủ 10m, với số tiền tăng thêm tổng cộng là 30.000.000 đồng (tương đương 60 chỉ vàng). Ông Mai Độ có ký vào giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 (âm lịch). Vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở. Ngày 22/12/2003, Ủy ban nhân dân huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông. Ngày 26/6/2006, ông Vinh và bà Ba xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m², tại xã Phổ Phong, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Vinh và bà Ba mua đất của ông Mai Độ 10m chiều ngang theo Quốc lộ 24 và đã xây nhà ở ổn định từ năm 1995, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 4/1996, ông Mai Độ cũng xây dựng nhà giáp với tường rào của ông, thợ xây dựng nhà của ông Mai Độ cũng là thợ đã xây nhà cho ông. Vợ chồng ông không lấn chiếm đất của ông Mai Độ.

Năm 2016, ông Vinh, bà Ba đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Ánh Nguyệt. Từ khi mua đất làm nhà cho đến nay đã hơn 22 năm, ông Độ không có tranh chấp hay khiếu nại gì, nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thủy.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

“...Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Mai Thị Thủy về:

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thế Vinh, bà Huỳnh Thị Ba tháo dỡ công

trình xây dựng trả cho bà 79,4m² đất có bề ngang là 1,8m, bề dài hết phía sau giáp với đất của bà là một phần đất thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ số 31 diện tích 472m² (sau khi thu hồi mở rộng Quốc lộ 24, còn lại diện tích 362,9m²);

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49 ký ngày 28/4/2017 giữa vợ chồng ông Vinh với bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt vô hiệu;

- Hủy chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đức Phổ chỉnh lý ngày 12/5/2017;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 diện tích 472m² của Ủy ban nhân dân huyện Đức Phổ cấp cho vợ chồng ông Vinh ngày 09/11/2006”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 25/4/2018, nguyên đơn bà Mai Thị Thủy kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Chữ ký của cha bà (ông Mai Độ) tại giấy nhận bạc và trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vinh là giả nên đề nghị giám định, lời khai nhân chứng là không đúng. Nhà, đất đang tranh chấp, nhưng ông Vinh, bà Ba lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyệt là trái qui định.

Bản án dân sự phúc thẩm số 156/2018/DS-PT ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

“Chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Thủy.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi....

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng qui định của pháp luật”.

Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Theo Giấy bán đoạn mãi vườn ở ngày 25/10/1995 giữa ông Mai Độ, bà Trần Thị Thanh với ông Nguyễn Thế Vinh thể hiện, ông Vinh mua 8m đất chiều ngang với giá 24.000.000 đồng. Ông Vinh khai sau đó thỏa thuận mua thêm của ông Độ 2m cho đủ 10m với số tiền tăng thêm tổng cộng là 30.000.000 đồng (tương đương 60 chỉ vàng). Ông Mai Độ có ký vào giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 (Âm lịch). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vinh là 10,2m. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà Thủy đã khiếu nại giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 là giả vì chữ ký trong giấy nhận bạc không phải là chữ kí của ông Độ. Bà Trần Thị Thanh (vợ ông Độ - người bán đất) cũng cho rằng, chữ ký tứ cận của ông Độ trong đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vinh

không phải là chữ ký của ông Độ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn cho đương sự làm đơn yêu cầu giám định để quyết định trung cầu giám định. Trường hợp đương sự không yêu cầu giám định thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng phải trung cầu giám định theo qui định tại điểm c khoản 2 Điều 97 và khoản 2 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định ông Độ có chuyển nhượng thêm cho ông Vinh 2m đất chiều ngang như lời khai của ông Vinh hay không?

Ông Nguyễn Thế Vinh khai: Vợ chồng ông Vinh xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Mai Độ, đồng thời xây dựng tường rào làm ranh giới đất giữa hai bên vào tháng 3/1996. Khi xây dựng, ông Mai Độ cũng đã có mặt và cùng ông Vinh đo đất, giăng dây, đóng mốc xác định ranh giới. Khi ông Vinh xây nhà xong, thợ xây nhà của ông Vinh sang xây dựng nhà cho ông Độ giáp tường rào nhà ông Vinh. Lời khai của ông Vinh được các nhân chứng là ông Phạm Cảnh, ông Nguyễn Lin (thợ xây nhà cho ông Vinh) cũng thừa nhận đúng với lời khai của ông Vinh. Tuy nhiên, bà Mai Thị Thủy không thừa nhận lời khai của ông Vinh và các nhân chứng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất và thu thập thêm chứng cứ là các thợ xây khác đã xây nhà cho ông Độ, ông Vinh và các hộ dân xung quanh... để làm rõ ông Độ có tham gia đo đất, cắm mốc, xây dựng nhà ở sau thời gian ông Vinh xây dựng nhà ở, bờ rào như lời khai của ông Vinh và các nhân chứng Phạm Cảnh, ông Nguyễn Lin hay không để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bà Mai Thị Thủy khai: Năm 2003, bà Thủy được ông Mai Độ tặng cho 680m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2003. Năm 2006, bà Thủy chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Chí 235m² và tặng cho anh Nguyễn Tuấn một phần đất (không rõ diện tích đất), phần đất còn lại hiện nay là 294m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/11/2006. Tòa án nhân tỉnh Quảng Ngãi không xác minh biến động đối với thửa đất của bà Thủy cũng như thẩm định tại chỗ để xác định tổng diện tích đất của bà Thủy (diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Chí, tặng cho ông Tuấn và diện tích đất còn lại của bà Thủy 294m²) có đủ 680m² hay không? Diện tích đất hiện nay bà Thủy đang quản lý sử dụng trên thực tế có đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thủy là 294m² để xác định bà Thủy có thiếu diện tích đất hay không?. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thế Vinh khai diện tích đất của bà Thủy là thừa chứ không thiếu. Trường hợp diện tích đất của bà Thủy đủ thì bà Thủy không có quyền khởi kiện.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ vì sao việc tranh chấp giữa các bên đương sự chưa được giải quyết nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đức Phổ vẫn tiến hành chỉnh lý biến động chuyển

nhượng diện tích đất đang tranh chấp từ ông Nguyễn Thế Vinh, bà Huỳnh Thị Ba sang cho chị Nguyễn Thị Ánh Nguyệt (con ông Vinh, bà Ba) ngày 12/5/2017 để làm căn cứ giải quyết theo yêu cầu của bà Mai Thị Thủy về nội dung này.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu...*” bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. /.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSND tối cao (b/cáo);
- Đ/c Nguyễn Huy Tiến PVTVKSTC (b/cáo);
- Vụ 9, V14, VC1, VC3, VPVKSTC (t/dối);
- VKSND 12 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Các đ/c Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ (V1, V3);
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng