

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2019

VIỆN KSND TỈNH SỐ: 67/TB-VC1-DS
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 264/T
Ngày 25 tháng 11 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Vinh với bị đơn là Bà Lê Thị Thoa, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần phải có thông báo rút kinh nghiệm.

I. Tóm tắt nội dung vụ án

Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn, ông Trần Văn Vinh trình bày:

Ngày 24/10/2006, vợ, chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thoa 759m² đất thổ cư tại xã Đồng Lạc, huyện Y với giá 350.000.000 đồng. Ông đã trả tiền cho bà Thoa làm 02 lần tại nhà bà Thoa:

Lần 1 vào ngày 24/10/2006, số tiền là 100.000.000 đồng;

Lần 2 vào tháng 6/2007, số tiền là 250.000.000 đồng. Cả hai lần giao, nhận tiền, giữa hai bên đều không lập giấy biên nhận và không có người làm chứng. Ngày 13/11/2006, ông và bà Bùi (là vợ của ông) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết là giấy CNQSDĐ) 759m² đất nêu trên. Mọi thủ tục và giấy tờ liên quan đến việc cấp giấy CNQSDĐ do ông Nguyễn Văn Cường (cán bộ địa chính xã Đồng Lạc) thực hiện. Vợ, chồng ông không ký bất kỳ giấy tờ nào.

Năm 2012, bà Thoa mượn giấy CNQSDĐ và Chứng minh nhân dân của ông nói là để đi vay tiền Ngân hàng. Sau đó, ông phát hiện bà Thoa nhờ ông Nguyễn Văn Cường (cán bộ địa chính xã Đồng Lạc) làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của ông sang tên bà Thoa: Lần 1 ngày 14/5/2012 chuyển nhượng 483m² đất; lần 2 ngày 05/3/2013 chuyển nốt số đất còn lại là 276m². Khi con nuôi của bà Thoa là anh Đinh Công Cường xây nhà trên đất ông mới phát hiện được và đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đồng Lạc giải quyết. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Thoa trả lại 759m² đất thổ cư nêu trên và tháo dỡ toàn bộ công trình mà gia đình bà đã tự ý xây trên đất.

Bị đơn, bà Lê Thị Thoa trình bày: Phần đất thổ cư có diện tích 759m² tại xã Đồng Lạc, huyện Y là tài sản chung của bà và ông Đỗ Ái Tiến (chết năm 2002). Ngày 24/10/2006, bà lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông Vinh với giá 350.000.000 đồng. Sau đó, bà đã giao cho ông Vinh giấy CNQSDĐ để ông Vinh làm thủ tục chuyển nhượng đồng thời hai bên thỏa thuận trong thời gian 02 tháng kể từ ngày chuyển nhượng, ông Vinh phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thanh toán cho bà 350.000.000 đồng. Toàn bộ thủ tục liên quan đến việc sang tên quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Cường (cán bộ địa chính xã) thực hiện. Khoảng 02 tháng sau, bà yêu

cầu ông Vinh thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng ông Vinh không chịu thanh toán với lý do chưa hoàn tất việc sang tên. Tuy nhiên, ông Vinh đã nhận giấy CNQSDĐ đứng tên vợ, chồng ông Vinh từ ngày 13/11/2006. Do đó, bà yêu cầu ông Vinh giao lại giấy CNQSDĐ mà ông Vinh đã được cấp và không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Vinh nữa. Ông Vinh hứa sẽ trả tiền cho bà và đồng ý để bà xây dựng công trình trên đất. Tháng 12/2012, bà xây dựng nhà cấp 4, công trình phụ và xưởng làm gạch trên đất. Trong quá trình bà xây dựng, ông Vinh thường xuyên đến phụ giúp (bà và ông Vinh có quan hệ tình cảm suốt 12 năm qua). Cũng trong năm 2012, ông Vinh không có khả năng thanh toán nên đã đồng ý để ông Nguyễn Văn Cường làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà. Năm 2013, bà cho anh Đinh Công Cường (là con nuôi của bà) xây nhà trên đất thì ông Vinh tranh chấp yêu cầu bà trả đất, vì cho rằng đã thanh toán đủ cho bà số tiền 350.000.000 đồng. Bà không đồng ý trả đất cho ông Vinh vì trên thực tế ông Vinh chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất và đã giao trả lại cho bà giấy CNQSDĐ, thực tế bà vẫn là người quản lý, sử dụng diện tích đất trên.

2. Quyết định của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm ngày 26/10/2015, Tòa án nhân dân huyện Y quyết định:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn Vinh. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Vinh và bà Lê Thị Thoa lập ngày 24/10/2006 là hợp pháp. Buộc bà Thoa tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vinh và bà Thoa lập ngày 24/10/2006 trong thời hạn 45 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi thực hiện hợp đồng, bà Thoa và anh Đinh Công Cường phải di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất ghi trong hợp đồng, giao hiện trạng 759m² đất cho ông Vinh.

Ngày 09/11/2015, bà Thoa có đơn kháng cáo phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm ngày 22/6/2016, Tòa án nhân dân tỉnh P quyết định sửa một phần Bản án sơ thẩm (về nội dung án phí), còn các nội dung khác y án sơ thẩm.

Ngày 06/9/2016, bà Thoa có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 22/2019/KN-DS ngày 21/5/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm ngày 22/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh P theo thủ tục giám đốc thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Thứ nhất: Tại “Giấy xin chuyển nhượng đất” đề ngày 24/10/2006 nội dung thể hiện bà Thoa chuyển nhượng cho ông Vinh thửa đất diện tích 759m² tại xóm Liên Hiệp, xã Đồng Lạc, huyện Y với với giá 350.000.000 đồng, nhưng không thể hiện phương thức thanh toán tiền. Ông Vinh khai đã thanh toán cho bà Thoa làm hai lần tại nhà bà Thoa đủ số tiền 350.000.000 đồng. Trong trường hợp này, ông Vinh là người nhận chuyển nhượng đất của bà Thoa nên phải có nghĩa vụ chứng minh việc đã thanh toán đủ số tiền theo cam kết cho bà Thoa. Tuy nhiên ông Vinh không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao, nhận tiền cho bà Thoa. Mặt khác, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện lời khai của vợ, chồng ông Vinh có sự mâu thuẫn:

Ông Vinh khai khi thanh toán tiền tại nhà bà Thoa, có mặt vợ chồng ông

Vinh; bà Đặng Thị Bùi (vợ ông Vinh) lúc thi khai chi ngân ông Vinh kể lại việc mua bán và đưa tiền cho ông Vinh đi trả bà Thoa mà không trực tiếp tham gia, khi thì lại khai ông Vinh đi xe máy đi trước, bà Bùi đạp xe đạp theo sau, đến nơi bà đứng ngoài cổng, không vào nhà.

Thứ hai: Các bên đương sự đều thừa nhận có việc năm 2012 ông Vinh giao giấy CNQSDĐ đứng tên vợ, chồng ông Vinh cho bà Thoa. Ông Vinh khai rằng chỉ cho bà Thoa mượn giấy CNQSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng, trong khi bà Thoa không thừa nhận mà cho rằng do không có khả năng thanh toán nên ông Vinh đã trả giấy CNQSDĐ cho bà. Lời khai của bà Thoa phù hợp với lời khai của cán bộ địa chính xã là ông Nguyễn Văn Cường có nội dung: Tháng 02 năm 2012, bà Thoa và ông Vinh cùng đến nhà ông Cường, mang theo giấy CNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông Vinh và yêu cầu ông Cường làm thủ tục để ông Vinh trả lại đất cho bà Thoa, vì ông Vinh không có khả năng thanh toán tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định ông Vinh đã thanh toán số tiền 350.000.000 đồng cho bà Thoa, từ đó quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/10/2006 giữa bà Thoa với ông Vinh, buộc bà Thoa tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Thứ ba: "Giấy xin chuyển nhượng đất" đề ngày 24/10/2006 tuy có chữ ký của bà Thoa và ông Vinh, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mẫu) và các giấy tờ khác có trong hồ sơ chuyển nhượng đất lại do ông Nguyễn Văn Cường tự lập và một người khác ký tên bà Thoa, ông Vinh. Quá trình giải quyết vụ án, ông Cường thừa nhận điều này, đồng thời bà Thoa và ông Vinh cũng khai không ký vào bất cứ giấy tờ nào liên quan đến hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Cường lập. Như vậy, việc lập hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông Vinh, bà Thoa đã vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất được quy định tại Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 nên Ủy ban nhân dân huyện Y đã ban hành Quyết định số 1706/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 thu hồi và hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Vinh, bà Thoa.

Trong thực tế, mặc dù ông Vinh đã được cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp, nhưng bà Thoa vẫn là người quản lý và sử dụng đất. Năm 2012, bà Thoa xây dựng nhà, công trình phụ, xưởng sản xuất gạch và đào giếng trên diện tích đất này, vợ chồng ông Vinh biết nhưng không phản đối. Bà Thoa khai quá trình xây dựng ông Vinh thường xuyên có mặt và hỗ trợ bà Thoa trong việc xây dựng, mặc dù ông Vinh không thừa nhận điều này nhưng lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Như Ý, ông Lê Xuân Lập, ông Lê Văn Hoàng, ông Lê Văn Hùng... đều xác nhận ông Vinh thường xuyên có mặt khi bà Thoa xây dựng công trình, thậm chí ông Vinh còn dùng xe ô tô chở bột đá đến xưởng của bà Thoa để sản xuất gạch và chở gạch đi tiêu thụ. Quá trình xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không hỏi ý kiến của bà Thoa về tài sản trên đất (nếu buộc phải giao trả đất cho ông Vinh), không xem xét đến giá trị phần tài sản đã xây dựng trên cơ sở được sự đồng ý của ông Vinh; nhưng lại buộc bà Thoa phải tháo dỡ tài sản để giao trả đất cho ông Vinh là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thoa.

Do vậy, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xác định ông Vinh, bà Bùi đã thanh toán số tiền 350.000.000

đồng cho bà Thoa hay chưa?. Nếu ông Vinh, bà Bùi không chứng minh được việc thanh toán tiền cho bà Thoa thì cần bác yêu cầu khởi kiện của ông Vinh, bà Bùi. Đồng thời, cần xem xét, làm rõ việc lập hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông Vinh, bà Thoa vi phạm các quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất tại Nghị định số 181/2004/ND-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết toàn diện vụ án, đúng quy định của pháp luật.


Do Tòa án nhân dân hai cấp của tỉnh P có những vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ nên Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy toàn bộ 02 Bản án dân sự phúc thẩm và sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Để tăng cường kỹ năng nhận diện, phát hiện vi phạm, nâng cao chất lượng kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo dạng vi phạm đã phát hiện để các đơn vị trong toàn ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm. /

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VCI (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VCI (đ/b);
- Vụ 9, Vụ 14 VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Đ/c PVT VCI
- Các Viện nghiệp vụ; VP VCI;
- Lưu VP, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THO**

Số: 188/SL

Nơi nhận:

- Lãnh đạo;
- P9, P10, P.Thanh tra;
- P TK đăng trang web;
- 13 đơn vị cấp huyện
- Lưu VP.

SAO Y BẢN CHÍNH
Phú Thọ, ngày 02 tháng 12 năm 2019

**TL.VIỆN TRƯỞNG
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Lê Anh Thọ