

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân 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 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

#### 1. Nội dung vụ án

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thất, ông Nguyễn Như Mỹ trình bày:*

Tháng 12/1993, bà Nguyễn Thị Thất và ông Nguyễn Như Mỹ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị Sửu 1.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số 7704, diện tích 6.850m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 9, xã Eo Tiêu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk với giá 03 chỉ vàng, không làm giấy tờ. Vợ chồng bà Sửu đặt cọc 70kg cà phê xô, xin nợ lại 03 chỉ vàng để trả dần. Hai bên thỏa thuận khi nào trả đủ vàng, bà Thất và ông Mỹ sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà Sửu. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng bà Sửu chưa thanh toán tiền cho bà Thất và ông Mỹ mà còn lấn thêm 140m<sup>2</sup> đất. Nay bà Thất và ông Mỹ đề nghị Tòa án hủy việc chuyển nhượng diện tích đất 1.140m<sup>2</sup> giữa vợ chồng bà Sửu, ông Mùi với vợ chồng bà Thất, ông Mỹ và trả lại phần mà vợ chồng bà Sửu hiện đang sử dụng.

*Bị đơn bà Phan Thị Sửu, ông Lê Văn Mùi trình bày:*

Năm 1990, vợ chồng bà Phan Thị Sửu, ông Lê Văn Mùi nhận chuyển nhượng của ông Mỹ, bà Thất hơn 01 sào đất trồng cây cà phê, với giá 03 chỉ vàng. Do có quan hệ họ hàng nên hai bên không lập giấy tờ mua bán, vợ chồng bà Sửu trả vàng và ông Mỹ, bà Thất giao đất. Năm 1993, vợ chồng bà Sửu làm nhà, đào giếng, trồng lại cây cà phê mới và trồng thêm một số cây ăn quả. Hàng năm, vợ chồng bà Sửu đều gửi tiền để bà Thất đóng thuế. Vợ chồng bà Sửu xác định đã trả vàng cho bà Thất, ông Mỹ; không trả 70kg cà phê xô như lời khai của vợ chồng bà Thất. Do đó, vợ chồng bà Sửu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Thất.

#### 2. Quyết định của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DSST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk quyết định: “*Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thất, ông Nguyễn Như Mỹ về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất diện tích 1.097m<sup>2</sup> tại thôn 9, xã Ea Tiêu, huyện Cư Kuin...*”.

Ngày 20/01/2014, bà Nguyễn Thị Thất, ông Nguyễn Như Mỹ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/2014/DSPT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: “*Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2014/DSST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin...*”

Ngày 16/11/2015, ông Nguyễn Như Mỹ, bà Nguyễn Thị Thất có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Ngày 14/5/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2019/KN-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/2014/DS-PT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 43/2019/DS-GĐT ngày 05/9/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2019/KN-DS ngày 14/5/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại sơ thẩm.

### **3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Ông Mỹ, bà Thất cho rằng, vợ chồng bà Sửu chỉ mới trả 70kg cà phê vỏ khô, chưa trả 3 chỉ vàng. Còn bà Sửu lại cho rằng, Bà đã thanh toán đủ 3 chỉ vàng cho vợ chồng bà Thất nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm nhận định vì có quan hệ họ hàng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đều không được lập thành văn bản, từ đó cho rằng vợ chồng bà Sửu đã thanh toán đủ 3 chỉ vàng cho vợ chồng bà Thất là không đủ căn cứ.

Nghĩa vụ chứng minh việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về vợ chồng bà Sửu. Nếu vợ chồng bà Sửu không có chứng cứ chứng minh ông, bà đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng thì Tòa án phải căn cứ vào sự thừa nhận của vợ chồng bà Thất để xác định vợ chồng bà Sửu chỉ mới thanh toán 70kg cà phê nhân xô.

Theo Công văn số 2200/STC-CSVG ngày 28/8/2014 của Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk, vào thời điểm năm 1990 trên thị trường tỉnh Đắk Lắk, giá vàng 98% là 259.000 đ/chỉ, giá cà phê nhân xô là 3.772đ/kg. Vợ chồng bà Sửu đã thanh toán 70kg cà phê vỏ khô tương đương số tiền 264.040 đồng, bằng hơn 1/3 giá trị diện tích đất chuyển nhượng. Do đó, khi giải quyết vụ án, Tòa án cần định giá diện tích đất tranh chấp để buộc vợ chồng bà Sửu thanh toán gần 2/3 giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Thất theo thời điểm xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cần phải xem xét công sức duy trì, tôn tạo diện tích đất tranh chấp của vợ chồng bà Sửu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DSST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/2014/DSPT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thất và ông Nguyễn Như Mỹ là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát địa phương trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. / *Amal*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Tiến PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 9, V14, VPKSTC, VC1, VC3;
- Lãnh đạo VC2 (b/c);
- VKSND 12 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.



**Trần Thanh Tuấn**

