

Số: 65 /TB-VCI-V2

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “Tranh chấp HĐCNQSDD và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDD và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, hủy GCNQSDD”

VIỆN KSND TỈNH PHÚ THỌ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 2.852
Ngày 22 tháng 12 năm 2019

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp HĐCNQSDD và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDD và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, hủy GCNQSDD” giữa nguyên đơn chị Trần Thị Oanh và bị đơn ông Nguyễn Ngọc Tuyên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn chị Trần Thị Oanh trình bày: Do có quen biết với chị Nguyễn Thị Thùy Vân (là cháu ông Nguyễn Ngọc Tuyên), chị Oanh được biết ông Nguyễn Ngọc Tuyên có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thôn Lấp Máy, xã Tả Phời, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai muốn bán nên chị và ông Tuyên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng tài sản. Ngày 11/3/2015, chị Oanh và ông Tuyên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hoàng Liên. Ông Tuyên là người đồng sử dụng đất và được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Sáng (là vợ ông Tuyên) để lại là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản số 277, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2014 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai. Hai bên thỏa thuận ông Tuyên chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ở và tài sản trên đất với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Việc giao tiền đã hoàn tất tại thời điểm chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng chị Oanh đã làm các thủ tục để cấp đổi, cấp lại, đính chính quyền sử dụng đất mang tên chị theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể là 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 086906 và CH 086907 mang tên chị Oanh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 30/3/2017. Ông Tuyên vẫn ở nhờ trên đất của chị Oanh, đến tháng 9/2016 do có nhu cầu về nhà ở chị Oanh đã yêu cầu ông Tuyên trả đất và nhà cho chị nhưng ông Tuyên không trả. Chị Oanh đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản trên đất, trả lại nhà đất cho chị theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Tuyên cho rằng: Ngày 11/3/2015, chị Nguyễn Thị Thùy Vân là cháu ngoại ông có vay của chị Oanh số tiền là 300.000.000

đồng với điều kiện phải có tài sản đảm bảo. Do đó, ông Tuyên đã dùng hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 324408 và BH 324409 do Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai cấp ngày 13/6/2012 cùng với chị Vân và chị Oanh làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm bảo lãnh để chị Vân vay tiền của chị Oanh. Theo thỏa thuận của các bên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ dùng để làm tin và sẽ bị hủy khi chị Vân thanh toán hết số tiền nợ cho chị Oanh. Trên thực tế, chị Oanh không thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và ông không bàn giao đất cho chị Oanh quản lý sử dụng. Ngày 15/8/2016, chị Oanh đã tự ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai mà không có sự đồng ý của chị Vân và ông. Hiện tại, diện tích đất trên vẫn do ông đang quản lý, sử dụng. Ông không đồng ý với yêu cầu của chị Oanh và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 086906 và CH 086907 mang tên Trần Thị Oanh được cấp ngày 30/3/2017.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Oanh yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Tuyên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản trên đất, trả lại nhà đất cho chị Oanh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Tuyên và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Bắc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 420-2015/CCHL quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 421-2015/CCHL quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/3/2015 tại Văn phòng công chứng Hoàng Liên giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc Tuyên và bên nhận chuyển nhượng chị Trần Thị Oanh vô hiệu.

Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 086906 và CH 086907 mang tên Trần Thị Oanh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 30/3/2017.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Trần Thị Oanh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/07/2018, TAND cấp cao tại Hà Nội đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 29/9/2017 của TAND tỉnh Lào Cai giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1. Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tuyên và chị Vân đều cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà đất cho chị Oanh mà là ông Tuyên dùng nhà đất để bảo đảm cho chị Vân vay tiền của chị Oanh nên chị Vân là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không đưa chị Vân vào tham gia tố tụng là vi phạm pháp luật, không đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của đương sự.

3.2. Về nội dung:

Nguồn gốc tài sản hiện các đương sự đang tranh chấp tại thôn Lấp Máy, xã Tả Phời, thành phố Lào Cai. Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì diện tích đất tại thửa 83, 84, 114, 115, tờ bản đồ số 70 và tài sản trên đất là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Ngọc Tuyên và bà Nguyễn Thị Sáng.

Xét Văn bản thuận phân chia di sản do ông Nguyễn Ngọc Tuyên và con trai anh Nguyễn Sơn Ninh (con trai của ông Tuyên, bà Sáng) lập thấy rằng: Ngày 02/3/2011, bà Nguyễn Thị Sáng chết không để lại di chúc. Theo quy định của Bộ luật dân sự, phần thừa kế di sản của bà Sáng được chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất. Ngày 09/2/2014, ông Nguyễn Ngọc Tuyên (chồng bà Sáng) lập văn bản thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai ngày 09/02/2014. Nội dung văn bản thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản xác định ông Nguyễn Ngọc Tuyên và bà Nguyễn Thị Sáng có 01 con chung là anh Nguyễn Sơn Ninh. Đối chiếu với quy định của pháp luật những người được hưởng thừa kế tài sản thuộc hàng thừa kế thứ nhất đối với tài sản của bà Sáng để lại gồm có ông Tuyên, anh Ninh. Cũng tại văn bản này anh Nguyễn Sơn Ninh cam đoan không có công sức đóng góp và tạo dựng nên khối tài sản chung của ông Tuyên, bà Sáng, nên khối tài sản này thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của bà Sáng và ông Tuyên. Như vậy, ông Nguyễn Ngọc Tuyên được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt khối tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với bà Sáng. Những người thừa kế là ông Tuyên, anh Ninh cam đoan không có người thừa kế nào khác trong hàng thừa kế thứ nhất và lập văn bản thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản theo ý chí tự nguyện.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Thanh Bắc có đơn yêu cầu độc lập và đã cung cấp bản sao giấy khai sinh chứng minh anh Bắc là con đẻ của ông Nguyễn Ngọc Tuyên và bà Nguyễn Thị Sáng. Tại lý lịch tự thuật của ông Tuyên và trong văn bản thuận phân chia di sản thừa kế thì ông Tuyên chỉ xác định có 01 con đẻ là anh Nguyễn Sơn Ninh nhưng tại giấy khai sinh (bản sao) của anh Bắc cung cấp thì thể hiện anh Bắc là con của ông Tuyên và bà Sáng. Tòa án cấp

sơ thẩm không thu thập chứng cứ đầy đủ khi giải quyết vụ án nhưng cho rằng văn bản thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản do ông Tuyên và anh Ninh lập để phân chia di sản thừa kế của bà Sáng không có sự tham gia của anh Bắc không hợp pháp là chưa có căn cứ vững chắc.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Tuyên trình bày hợp đồng chuyển nhượng được lập thực chất là bảo lãnh cho cháu của ông là chị Vân vay của chị Oanh 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Oanh cung cấp Giấy vay tiền ngày 11/3/2016 có xác nhận của ông Tuyên với nội dung: "Tôi có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH324408 và BH324409 và 02 hợp đồng chuyển nhượng đất số 420 và 421 ngày 11/3/2015, hợp đồng này có giá trị thực hiện sau 01 năm", ông Tuyên thừa nhận là đã ký vào giấy vay tiền nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cần phải xác định trách nhiệm của ông Tuyên đối với khoản tiền 300.000.000 đồng, vì ông Tuyên cùng ký vào giấy vay tiền thì mới giải quyết triệt để vụ án.

Trên đây là những vi phạm về thủ tục tố tụng, thu thập, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm. VKSND cấp cao tại Hà Nội nêu lên để VKSND các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết các vụ, việc dân sự. /*Th*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến - PVT.VKSTC (để b/c);
- Đ/c V.trưởng VC1 (để b/c);
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa

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

Số: 193/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