

Số: 51 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 5 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản
và hủy 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 quyền sở hữu tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án phúc thẩm.

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Long trình bày:

Ngày 06/6/2002, vợ chồng Bà cùng con trai là Huỳnh Văn Hải (đại diện gia đình) với ông Hồ Văn Hùng ký hợp đồng thuê 5.440m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa số 06, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại tổ 32, khu vực 4, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, thời hạn thuê là 15 năm (từ ngày 30/12/2003 đến ngày 30/12/2018) với giá 24.000.000 đồng. Gia đình bà Long đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Hùng quản lý, canh tác (thửa đất trên gia đình bà Long được UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01371 ngày 21/6/1999). Ngày 05/01/2004, ông Hùng tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Bà với ông Hùng và bà Lê Thị Vân. Ông Hùng đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tại UBND phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn và giả chữ ký của bà Long để hợp đồng được chứng thực và được UBND thành phố Quy Nhơn công nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, Nhà nước có chủ trương giải tỏa và bồi thường, hỗ trợ cho các hộ có diện tích nuôi trồng thủy sản để xây dựng khu thương mại Bắc Sông Hà Thanh thì gia đình bà Long mới biết ông Hùng, bà Vân là người đang đứng tên sử dụng thửa đất nói trên. Nay Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2004 giữa vợ chồng Bà với ông Hùng, bà Vân và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002 giữa vợ chồng bà Bà cùng con trai Huỳnh Văn Hải với ông Hùng.

Bị đơn ông Hồ Văn Hùng trình bày:

Ông thống nhất trình bày của bà Nguyễn Thị Long về thời gian ký kết cũng như nội dung của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002. Năm 2001, gia đình bà Long có đến nhà Ông thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 5.440m² đất nuôi trồng thủy sản với giá 24.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng, ông Lê Xuân Ba đang thuê đất gia đình bà Long nên cuối năm 2003 Ông mới nhận đất để canh tác. Năm 2003, Ông mang Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên lên UBND phường Nhơn Bình để đăng ký xác nhận nhưng UBND phường không đồng ý và hướng dẫn Ông làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Gia đình bà Long đồng ý việc chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông và Ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang qua nhà để bà Long đại diện ký tên vào hợp đồng (lúc này ông Huỳnh Xuân Ba đã chết). Do bà Long không biết chữ nên bà Long đã nhờ con dâu là Nguyễn Thị Gái (vợ anh Huỳnh Văn Hải) ký thay. Sau đó, Ông mang hợp đồng lên UBND phường Nhơn Bình ký xác nhận ngày 05/01/2004 và làm thủ tục sang tên theo quy định.

Cuối năm 2006, Nhà nước có chủ trương giải tỏa và bồi thường hỗ trợ cho các hộ có diện tích nuôi trồng thủy sản để xây dựng khu thương mại Bắc Sông Hà Thanh nên tạm thời không sản xuất. Nay bà Long khởi kiện Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Gái trình bày: Chị không biết gì về hợp đồng thuê cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Long với ông Hùng. Chị nhớ có ký tên Nguyễn Thị Long nhưng không nhớ ký nội dung gì. Chị cũng thống nhất như lời trình bày trên của bà Long và không có ý kiến gì khác.

- Ủy ban nhân dân phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn trình bày: Hộ ông Huỳnh Xuân Ba, bà Nguyễn Thị Long được UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01371 ngày 21/6/1999. Ngày 05/01/2004, hộ bà Long chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hùng, UBND phường Nhơn Bình xác nhận chuyển lên UBND thành phố Quy Nhơn chứng thực ngày 07/01/2004. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Long với ông Hùng được UBND phường Nhơn Bình chứng thực là sai quy định tại mục 2, phần I, Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Điều 11 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

- Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn trình bày: Ngày 05/01/2004, UBND phường Nhơn Bình ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10/CN giữa bà Long với ông Hùng và bà Vân và được UBND thành phố Quy Nhơn chứng nhận ngày 07/01/2004. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nêu trên là có sai phạm về trình tự thủ tục chứng thực (UBND phường Nhơn Bình ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có đầy đủ các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định tại mục 2, phần I, Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp) dẫn đến việc UBND thành phố Quy Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Hùng không đúng quy định.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định quyết định:

“Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2004 giữa ông Huỳnh Xuân Ba, bà Nguyễn Thị Long và ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002 giữa ông Huỳnh Văn Ba, bà Nguyễn Thị Long, anh Huỳnh Văn Hải và ông Hồ Văn Hùng.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị Long có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân về khoản tiền còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất là 85.117.451 đồng.

Hộ bà Nguyễn Thị Long được nhận số tiền 926.130.775 đồng (trong đó 837.760.000 đồng về khoản tiền hỗ trợ đất, bồi thường đất và 88.370.775 đồng tiền lãi phát sinh) tại Ban giải phóng mặt bằng tỉnh Bình Định.

Ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân được nhận số tiền 167.040.000 đồng (trong đó 146.880.000 đồng về khoản tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm, 4.230.000 đồng về khoản tiền hỗ trợ gạo và 15.930.000 đồng tiền lãi phát sinh) tại Ban giải phóng mặt bằng tỉnh Bình Định.

Ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân được nhận 42.432.000 đồng về khoản tiền hỗ trợ nuôi trồng thủy sản, ông Hùng đã nhận 28.288.000 đồng. Còn lại 14.144.000 đồng + 7.977.300 đồng tiền lãi phát sinh. Như vậy ông Hùng, bà Vân còn được nhận 22.121.300 đồng tại Trung Tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định.”

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2018/DSPT ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

“Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2004 giữa ông Huỳnh Xuân Ba, bà Nguyễn Thị Long và ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002 giữa ông Huỳnh Văn Ba, bà Nguyễn Thị Long, anh Huỳnh Văn Hải và ông Hồ Văn Hùng.

Hộ bà Nguyễn Thị Long được nhận số tiền 532.470.387 đồng tại Ban giải

phóng mặt bằng tỉnh Bình Định.

Ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân được nhận số tiền 560.700.388 đồng tại Ban giải phóng mặt bằng tỉnh Bình Định.

Ông Hồ Văn Hùng, bà Lê Thị Vân được nhận 46.662.000 đồng về khoản tiền hỗ trợ nuôi trồng thủy sản, ông Hùng đã nhận 28.288.000 đồng. Còn lại 18.374.000 đồng + 7.977.300 đồng tiền lãi phát sinh. Như vậy ông Hùng, bà Vân còn được nhận 26.351.300 đồng tại Trung Tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định."

Ngày 16/4/2018, bà Nguyễn Thị Long có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 84/2018/DS-GĐT ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2018/DSPT ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

1. Đối với Hợp đồng thuê đất ngày 06/6/2002.

Ngày 06/6/2002, ông Hồ Văn Hùng và vợ chồng ông Huỳnh Xuân Ba, bà Nguyễn Thị Long và con trai là Huỳnh Văn Hải xác lập hợp đồng thuê đất đối với thửa đất nuôi trồng thủy sản số 06, tờ bản đồ số 49, tại tổ 32, khu vực 4, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích 5.440m², thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 30/12/2003 đến ngày 30/12/2018, số tiền 24.000.000 đồng. Bà Long đã nhận tiền và giao đất cho ông Hùng quản lý, canh tác. Tuy nhiên, năm 2007 Nhà nước thu hồi đất nên hợp đồng chấm dứt trước thời hạn. Do bà Long đã nhận đủ tiền thuê đất nên bà Long phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Hùng phần tiền thuê đất còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng từ năm 2007 đến năm 2018 và tính trượt giá của số tiền thuê. Theo kết quả thẩm định, tổng cộng bà Long phải trả cho ông Hùng số tiền 85.117.451 đồng.

2. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2004.

Hợp đồng này do ông Hùng tự soạn thảo và đi ký chứng thực. Tuy hợp đồng chuyển nhượng đất được UBND phường Nhơn Bình chứng thực và ông Hùng đã được UBND thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chữ ký trong hợp đồng không phải của bà Long.

Tại Kết luận giám định số 2740/C54-P5 ngày 31/12/2013, Viện khoa học hình sự, Bộ Công an kết luận: chữ ký Nguyễn Thị Long trong Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hùng và bà Long là chữ viết của bà Nguyễn Thị Gái (trong khi chị Gái không được bà Long ủy quyền ký thay).

Bên cạnh đó, UBND phường Nhơn Bình và UBND thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình định đều xác định: Việc ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên khi không có đầy đủ bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là vi phạm quy định tại mục 2, phần I Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp; việc UBND thành phố Quy Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Hùng là không đúng quy định pháp luật.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2004 vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2004 và tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002; Buộc hộ bà Long có nghĩa vụ trả lại cho ông Hùng khoản tiền thuê còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất 85.117.451 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với số tiền bồi thường và hỗ trợ, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hộ bà Long được nhận 926.130.775 đồng; hộ ông Hùng được nhận 167.040.000 đồng tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề, đào tạo việc làm, tiền hỗ trợ gạo và được nhận 42.432.000 đồng tiền hỗ trợ nuôi trồng thủy sản là đúng pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng, bà Long giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Gái ký thay bà Long vào hợp đồng chuyển nhượng đất là tạo điều kiện để hợp đồng được chứng thực nên xác định lỗi trong hợp đồng vô hiệu các bên có lỗi ngang nhau là không phù hợp với chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án.

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" bị cấp giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến PVT VKSTC (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VPKSTC;
- Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu HS, V2, VP VC2.

**KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng

