VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 08 /TB-VKS-DS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2020

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án dân sự "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Võ Văn Đô với bị đơn là ông Trần Văn Năm, do Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý, giải quyết, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, dẫn đến bản án sơ thẩm bị sửa toàn bộ, cụ thể như sau:

1. Nội dung vụ án và kết quả giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn (ông Võ Văn Đô) và bị đơn (ông Trần Văn Năm) và những người liên quan cùng thống nhất với nhau vào năm 1988 để nhằm thuận tiện cho việc canh tác đất giữa các bên, thì bà Trần Thị Sáu là mẹ ông Võ Văn Đô và ông Trần Văn Năm thỏa thuận chuyển đổi cho nhau hai thửa đất, ông Đô thì giao thửa đất số 3346 (nay là thửa 399) để nhận thửa 1796 (nay là thửa 376) của ông Năm. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển đổi, thửa đất số 3346 (nay là thửa 399) do bà Trần Thị Sáu mẹ của ông Đô đứng tên sổ bộ. Đến năm 1996 thì bà Sáu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả hai thửa đất này. Sau khi bà Sáu chết, ông Đô nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông Đô chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 399 cho con gái là bà Võ Thị Tuyết Trinh thì phát sinh tranh chấp do thửa đất này Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Năm vào năm 2008.

Bản án số 12/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (Bản án sơ thâm) quyết định:

"1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đô đối với ông Trần Văn Năm về việc yêu cầu "Vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".*

Vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Đô và ông Trần Văn Năm vào năm 1988: Buộc ông Trần Văn Năm phải giao trả lại cho ông Võ Văn Đô thửa đất 399, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.133,1 m^2; Buộc ông Võ

Văn Đô phải giao trả lại cho ông Trần Văn Năm thửa đất 376, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.929 m^2...

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đô đối với ông Trần Văn Năm về việc "hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các quyết định hành chính có liên quan"...

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn Năm có đơn kháng cáo; ngày 07/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 16/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đô. Bản án số 411/2019/DS-PT ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Năm, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Võ Văn Đô.

2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

- Thứ nhất, về áp dụng pháp luật nội dung: Tại thời điểm các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc mua bán, lấn chiếm đất đai, phát canh, thu tô dưới mọi hình thức, hơn nữa quyền sử dụng đất các bên thực hiện chuyển đổi không phải thuộc quyền sử dụng của ông Đô mà là của bà Sáu (mẹ ông Đô). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Đô và ông Năm vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc chuyển đổi, trên thực tế các bên đã chuyển giao diện tích đất cho nhau và sử dụng ổn định trong thời gian dài (trên 30 năm). Năm 1996, bà Sáu được cấp quyền sử dụng đất đối với cả hai thửa đất, sau khi bà Sáu chết, ông Đô khai nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất này. Năm 2008, ông Năm kê khai phần đất đang sử dụng và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tân Trụ cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 399. Việc UBND huyện Tân Trụ cấp và đổi giấy chứng nhận cho các bên, không ai có ý kiến phản đối cho đến thời điểm ông Đô chuyển nhượng đất cho con gái là bà Võ Thị Tuyết Trinh vào năm 2017 mới phát sinh tranh chấp.

Do đó, cần thiết phải áp dụng điểm b tiểu mục 2.2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định "*Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán, phát canh, thu tô, chuyển nhượng quyền sử dụng đất,*

Tòa án giải quyết như sau: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai". Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên, thấy rằng Bản án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Đô và ông Năm vi phạm pháp luật và tuyên bố vô hiệu hợp đồng là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự trong vụ án.

- Thứ hai, về việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/8/2019, sau khi nghị án Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa và có văn bản gửi UBND xã Lạc Tấn làm rõ việc kê khai, đăng ký đất của bà Trần Thị Sáu (mẹ ông Đô) và ông Trần Văn Năm. Ngày 11/9/2019, UBND xã Lạc Tấn có Công văn số 230/UBND-VP trả lời như sau: "*Khai đất đã sử dụng ổn định trong thời gian dài (khoảng 30 năm) không có tranh chấp với ai; Qua xác minh hai thửa đất giữa bà Trần Thị Sáu (mẹ ông Đô) và ông Trần Văn Năm đã thực hiện hoán đổi vào trước năm 1988; Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự đã thực hiện niêm yết công khai tại UBND xã*". Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần công nhận đối với tài liệu, chứng cứ này để nhận định trong bản án, làm rõ việc đăng ký, kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp thì mới đúng.

- Thứ ba, về việc áp dụng án lệ: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tối cao đã thông qua Án lệ số 15/2017/AL về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp (được Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao). Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm đã không viện dẫn và áp dụng án lệ này là thiếu sót.

- Thứ tư, về trách nhiệm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Kiểm sát viên ở cả hai cấp đã thể hiện đúng chức trách, nhiệm vụ khi được phân công kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự. Cụ thể, Kiểm sát viên ở phiên tòa sơ thẩm đã kịp thời phát hiện việc điều tra, xác minh tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ và kiến nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm cho tạm ngừng phiên tòa để bổ sung tài liệu, chứng cứ. Khi phát hiện việc áp dụng pháp luật của Tòa án là không đúng, do hết thời hiệu kháng nghị ngang cấp (vì Tòa án gửi chậm bản án) đã kịp thời báo cáo đề nghị kháng nghị phúc thẩm đối với bản án nêu trên. Trên cơ sở báo cáo của VKSND tỉnh Long An, Kiểm sát viên của VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chủ động, kịp thời phối hợp rút hồ sơ, nghiên cứu tham mưu cho lãnh đạo

VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 16/QĐKNPT-VKS-DS.

Trên đây là kết quả giải quyết vụ án dân sự bị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ do áp dụng pháp luật không đúng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu tổ chức rút kinh nghiệm chung, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự trong thời gian tới./.

Nơi nhận
- Đ/c Trần Công Phàn PVT- VKSTC (để b/c);
- Vụ 9 - VKSNDTC (để b/c);
- VPTH – VKSND tối cao (để b/c);
- 23 VKS tỉnh, thành phố (để biết);
- VKS – VC1, VC2 (để biết);
- Đ/c Viện trưởng – VC3 (để b/c);
- Các đ/c PVT – VC3 (để biết);
- VP, Viện 1, 2, 3, 4 (để biết);
- Lưu văn thư, V2.

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thế Thành