

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

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

Số: 25 /TB-VC3-DS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 5 năm 2021

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Đối với vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Trọng (chết ngày 16/6/2017) với bị đơn là ông Nguyễn Văn Ngạn, bà Đặng Thị Mỹ, bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy cần thông báo với các VKSND trong khu vực để rút kinh nghiệm chung như sau:

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Cụ Nguyễn Thị Trọng và cụ Đặng Văn An tạo lập được phần đất có diện tích khoảng 3.000m², tọa lạc tại ấp Chùa Ông, xã Hậu Thạnh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Cụ An chết ngày 22/5/1997, cụ Trọng tiếp tục quản lý sử dụng đất. Trên phần đất này, cụ Trọng cho các con mượn để cất nhà ở tạm, trong đó có bà Đặng Thị Mỹ và ông Nguyễn Văn Ngạn là con gái và con rể của cụ Trọng. Trong thời gian ở trên đất, ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ đã tự ý kê khai, đăng ký và được UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 476, diện tích 2.230m², tờ bản đồ số 04 (thửa đất số 476) với lý do cụ Trọng đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Ngạn, bà Mỹ. Việc ông Ngạn, bà Mỹ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Trọng không biết vì phần đất trên cụ Trọng chỉ cho ông Ngạn, bà Mỹ mượn cất nhà ở tạm, không chuyển nhượng cho ông Ngạn, bà Mỹ. Cụ Trọng và sau này là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trọng do ông Trần Việt Hưng đại diện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2007 và giấy tay chuyển nhượng đất vườn giữa cụ Nguyễn Thị Trọng với bà Đặng Thị Mỹ ký ngày 07/9/1998, tuyên bố các hợp đồng trên là vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Đặng Thị Mỹ và ông Nguyễn Văn Ngạn phải giao trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Trọng toàn bộ phần diện tích đất còn lại tại thửa đất số 476 và số tiền đền bù do thu hồi quyền sử dụng đất tại thửa số 476. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 909642 do UBND huyện Long Phú cấp cho bà Đặng Thị Mỹ và ông Nguyễn Văn Ngạn ngày 19/12/2007 đối với thửa đất số 476.



Ông Ngạn, bà Mỹ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng đúng quy định, có chính quyền địa phương xác nhận.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án số 09/2019/DS - ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (Bản án sơ thẩm), quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Trọng (đã chết).

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2007 giữa: Bên chuyển nhượng: cụ Đặng Văn An (lúc đó đã chết), cụ Nguyễn Thị Trọng cùng các người con là: ông Đặng Văn Nhâm, ông Đặng Văn Việt và bà Đặng Thị Phương, với bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ và giấy tay chuyển nhượng đất vườn giữa cụ Nguyễn Thị Trọng với bà Đặng Thị Mỹ ký ngày 07/9/1998 đối với diện tích đất 2.230m² thửa số 476 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại: Ấp Chùa Ông, xã Hậu Thạnh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tạm giao cho ông Đặng Văn Thué 18,6m², ông Nguyễn Lâm Tùng và bà Nguyễn Thị Thơ 49,98m², ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ 1.794,4m² thuộc 1.862,8m² đất tại thửa 476 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại: ấp Chùa Ông, xã Hậu Thạnh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng quản lý, sử dụng.

Ông Đặng Văn Thué, ông Nguyễn Lâm Tùng và bà Nguyễn Thị Thơ, Ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ không được thực hiện quyền định đoạt đối với các phần đất được tạm giao gồm các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất trong thời gian được tạm giao.

Ông Đặng Văn Thué, ông Nguyễn Lâm Tùng và bà Nguyễn Thị Thơ, ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ có nghĩa vụ giao lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kên, bà Đặng Thị Phương, bà Đặng Thị Men, ông Đặng Văn Việt, ông Đặng Văn Thué, ông Đặng Văn Nhâm, bà Đặng Thị Mỹ, bà Đặng Thị Sang toàn bộ các phần đất được tạm giao diện tích 1.862,8m² (1.552,8m² đất trồng cây lâu năm và 300m² đất ở nông thôn) tại thửa số 476, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại: ấp Chùa Ông, xã Hậu Thạnh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng khi có bản án, quyết định, văn bản có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý về quyền sử dụng đất được tạm giao nêu trên.

Ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ có nghĩa vụ giao lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kên, bà Đặng Thị Phương, bà Đặng Thị Men, ông Đặng Văn Việt, ông Đặng Văn Thué, ông Đặng Văn Nhâm, bà Đặng Thị Mỹ, bà Đặng Thị Sang 70.160.600 đồng.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án.

Ngày 23/5/2019, ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Tại Bản án số 112/2019/DS - PT ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (Bản án phúc thẩm), quyết định:

*Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ngạn, bà Đặng Thị Mỹ.
Giữ nguyên Bản án sơ thẩm*

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thi hành án.

Ngày 07/10/2019, ông Nguyễn Văn Ngạn và bà Đặng Thị Mỹ đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 09/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 237/QĐKNGĐT-VKS-DS đối với Bản án phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 60/2021/DS-GĐT ngày 24/02/2021 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 237/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/10/2020 của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Các đương sự thống nhất đất tranh chấp có diện tích 2.230m² thuộc thửa đất số 476 có nguồn gốc do cụ Đặng Văn An và cụ Nguyễn Thị Trọng tạo lập. Cụ An, cụ Trọng có 08 người con gồm: Bà Đặng Thị Kên, bà Đặng Thị Phương, bà Đặng Thị Mến, ông Đặng Văn Việt, ông Đặng Văn Nhâm, ông Đặng Văn Thuế, bà Đặng Thị Sang và bà Đặng Thị Mỹ. Đất tranh chấp hiện do vợ chồng bà Đặng Thị Mỹ, ông Nguyễn Văn Ngạn quản lý, sử dụng từ năm 1998 đến nay. Cụ Trọng cho rằng cụ cho vợ chồng bà Mỹ, ông Ngạn ở nhờ nhưng bà Mỹ, ông Ngạn đã tự ý kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Mỹ, ông Ngạn không thừa nhận và cho rằng diện tích đất trên do cụ Trọng chuyển nhượng cho bà Mỹ, ông Ngạn, đồng thời cung cấp các chứng cứ gồm: Giấy tay chuyển nhượng đất vườn lập ngày 07/9/1998 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2007.

Giấy tay chuyển nhượng đất vườn lập ngày 07/9/1998, nội dung: Bà Trọng chuyển nhượng cho con là bà Mỹ 02 công đất vườn với giá 22 chỉ vàng 24kara, có chữ ký xác nhận của bên mua, bên bán và những người làm chứng là anh chị em trong gia đình gồm ông Đặng Văn Việt, bà Đặng Thị Phương, ông Đặng Văn Nhâm. Ông Nhâm xác định do bà Mỹ, cụ Trọng không biết chữ nên nhờ người ký nhận thay và chữ ký của những người làm chứng là đúng. Sau khi lập giấy tay chuyển nhượng, bà Mỹ đã nhận đất sử dụng và lập lại hợp đồng chuyển nhượng và cụ Trọng lẫn tay trọng hợp đồng nên có cơ sở xác định cụ Trọng đã thực hiện việc chuyển nhượng đất trên cho bà Mỹ là có thật.



Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2007, thể hiện: Cụ An, cụ Trọng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Mỹ, ông Ngạn diện tích đất 2.230m² thuộc thửa đất số 476, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4767361 do UBND huyện Long Phú cấp ngày 02/01/1992 đứng tên cụ Đặng Văn An, giá trị chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Hợp đồng có dấu lấn tay của bên mua, bên bán, có 03 người con xác nhận: Bà Đặng Thị Phương, ông Đặng Văn Nhâm, ông Đặng Văn Việt và được chứng thực của UBND xã Hậu Thạnh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Cụ An, cụ Trọng có tất cả 08 người con chung. Năm 1997 cụ An chết không để lại di chúc, do đó phần quyền sử dụng đất của cụ An đối với thửa đất số 476 trở thành di sản thừa kế, những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ An đều có quyền định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất thuộc thửa số 476 mà họ được hưởng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2007, UBND xã Hậu Thạnh lại chứng thực sau khi cụ An đã chết, trong hợp đồng cụ Trọng lấn tay bên chuyển nhượng đất, bên nhận chuyển nhượng là bà Mỹ và có các con là bà Phương, ông Nhâm và ông Việt là không có đầy đủ các con của cụ An, cụ Trọng. Bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ số tiền, nhận đất, xây nhà, sống ổn định trên đất từ năm 1998 đến nay, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt về hành vi xây dựng trái phép. Căn cứ vào điểm b mục 2.3 khoản 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng trên vẫn có hiệu lực đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ Trọng. Khi giải quyết vụ án này cần xác định kỹ phần thừa kế của cụ Trọng được hưởng trong phần diện tích đất của cụ An, nhập vào 1/2 giá trị tài sản của cụ Trọng được chia để xác định phần giá trị hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng nêu trên mới bảo đảm được quyền lợi các đương sự trong vụ án.

Vì vậy, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng trên là đánh giá chứng cứ không đúng, có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngạn, bà Mỹ.

Vậy, VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đề VKSND các địa phương trong khu vực biết để rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự. / *Huỳnh*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 9- VKSNDTC (để b/c);
- Văn phòng - VKSNDTC (để biết);
- VC1, VC2 (để biết);
- VKSND 23 tỉnh, thành trong khu vực;
- Lãnh đạo VC3;
- Hộp thư VC3;
- Lưu V2, VT./.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Nguyễn Thế Thành