

Số: 24/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 29 tháng 5 năm 2023

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Có vi phạm trong giải quyết vụ án “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa: Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn B, với Bị đơn - Bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện TD, tỉnh V; Ủy ban nhân dân xã DP, huyện TD, tỉnh V; Văn phòng công chứng KM; Văn phòng công chứng V; anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn T1, chị Đặng Thị Ánh N, bà Nguyễn Thị H1;

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh V có vi phạm trong việc xác định và đánh giá chứng cứ, giải quyết không đúng bản chất quan hệ tranh chấp, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn, cần nêu ra để rút kinh nghiệm.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Ngày 06/11/2013, ông Nguyễn Văn T (chết năm 2016) và vợ là bà Nguyễn Thị H cùng các con (Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị G, Nguyễn Văn T1) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1152m² đất (gồm 300 m² đất thổ cư và 825 m² đất vườn) tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 04 xã DP, huyện TD, tỉnh V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0039666, sổ vào sổ 991/QSDĐ/141/QĐ-UB do UBND huyện TĐ, tỉnh V cấp ngày 08/3/1994 cho hộ ông T và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp 4, diện tích 75 m² cho ông Nguyễn Văn B với giá chuyển nhượng là 240 triệu đồng. Việc chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4811/KM/2013 ngày 06/11/2013 tại Văn phòng công chứng KM và Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số tiền 240 triệu đồng) do các bên ký cùng ngày 06/11/2013.

Theo ông Nguyễn Văn B (Nguyên đơn) trình bày: Do ông ở xa, chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng nêu trên nên ông B cho gia đình bà H ở nhờ. Đến ngày 26/02/2014, khi ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất), ông B yêu cầu gia đình bà H di dời và trả lại nhà đất để ông B sử dụng. Ban đầu gia đình bà H lấy lý do cần thời gian thu xếp nên chưa trả. Tuy nhiên, sau hơn 3 năm, sau nhiều lần yêu cầu nhưng gia đình bà H vẫn khất lần không trả nên ông B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà H trả lại nhà, đất trên cho ông B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H có yêu cầu phản tố và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1) trình bày: Khi ông T còn sống, giữa vợ chồng ông T bà H và ông B không có việc chuyển nhượng đất và tài sản trên Thửa đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có sự lừa dối. Bản chất sự việc do gia đình bà H và bà Nguyễn Thị H1 là em gái ông T có vay của ông B số tiền 240.000.000 đồng (gia đình bà H vay 150.000.000 đồng; bà H1 vay 90.000.000 đồng), khi vay tiền không viết giấy tờ. Do không hiểu biết nên trong lúc ông T đang nằm viện, ông B đến Bệnh viện đưa tiền và giấy tờ để ký nhận, gia đình bà H đã ký nhưng không đọc nội dung, sau đó gia đình bà H vẫn trả lãi cho ông B nhưng không làm văn bản giấy tờ.

Bà H xác định: Chữ ký tên bà trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2013 và Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (với số tiền 240.000.000 đồng) ngày 06/11/2013 là chữ ký của bà nhưng khi ký bà H không đọc nội dung. Trên diện tích đất 1152 m² ngoài một ngôi nhà cấp 4 bốn gian xây tường gạch lợp ngói của vợ chồng bà H xây năm 2002 còn có 03 gian bếp xây tường gạch lợp ngói liền với nhà theo hình chữ U xây năm 2003; 03 gian chuồng trại, nhà vệ sinh, nhà tắm, các loại cây cối trên đất; một nhà cấp 4 của con trai bà là anh Nguyễn Văn T1 cùng vợ là chị Đặng Thị Ánh N xây dựng năm 2012, hiện đang ở trên đó. Vì vậy, UBND huyện TD cấp GCNQSD đất cho ông B đối với Thửa đất này là sai. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/02/2014 tại Văn phòng công chứng V (có trong Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông B, với số tiền chuyển nhượng là 140.000.000 đồng) bà H và các con bà không hề ký; Văn phòng công chứng V đã công chứng sai quy định pháp luật; UBND huyện TD căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2014 để ban hành Quyết định số 351 ngày 26/02/2014 về việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 89, tờ Bản đồ số 04 tại thôn DL, xã DP, huyện TD, tỉnh V, diện tích 1152 m² và GCNQSD đất số BS 460262, sổ vào sổ CH 0958/QSDĐ/351/QĐ-UB là trái pháp luật. Bà H phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà H với ông Nguyễn Văn B ký ngày 26/02/2014 là hợp đồng vô hiệu và hủy Quyết định số 351 ngày 26/02/2014 về việc cấp GCNQSD đất cho ông B. Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, bà H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/02/2014, Bị đơn (bà H), Nguyên đơn (ông B) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định không biết, không tham gia ký Hợp đồng này.

Văn phòng Công chứng KM (đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/11/2013) và Văn phòng Công chứng V (đã công

chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/02/2014) đều xác định văn phòng mình đã công chứng hợp đồng đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Đức D (trú tại xã HĐ, huyện TD, tỉnh V, là người được ông B nhờ làm thủ tục cấp GCNQSD đất từ Hộ ông T sang tên ông B) thừa nhận ông D sau khi nhận Hồ sơ do ông B đưa, ông T đã sửa lại Hợp đồng, giảm số tiền chuyển nhượng từ 240.000.000 đồng xuống 140.000.000 đồng để giảm thuế.

Bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của TAND tỉnh V tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc đòi bà H phải trả lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 89 tờ bản đồ 04, diện tích 1152 m², địa chỉ Thôn DL, xã DP, huyện TD, tỉnh V theo GCNQSD đất số BS 460262, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất CH 0958/QSDĐ/351/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 của UBND huyện TD cấp cho ông B;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/02/2014 là Hợp đồng vô hiệu; hủy Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 của UBND huyện TD và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 460262, vào sổ cấp GCNQSD đất CH 0958/QSDĐ/351/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 của UBND huyện TD cấp cho ông B.

2. Vi phạm cần rút kinh nghiệm

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn (bà H), tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/02/2014 tại Văn phòng Công chứng V vô hiệu và hủy GCNQSD đất cấp cho ông B trên cơ sở Hợp đồng này là đúng, vì Nguyên đơn và Bị đơn đều khẳng định không ký Hợp đồng ngày 24/02/2014 về chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm chưa xem xét giải quyết quan hệ tranh chấp cơ bản của vụ án. Bản chất của vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và vợ chồng bà H. Trong tranh chấp này tồn tại 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 06/11/2013 do Nguyên đơn (ông B) khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận để buộc Bị đơn phải trả lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông B và Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24/02/2014 có trong Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông B, do Bị đơn (bà H) yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Bản án sơ thẩm mới xem xét, đánh giá và giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24/02/2014 (theo yêu cầu phản tố của Bị đơn). Còn đối với Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 06/11/2013, các bên đương sự đều thừa nhận có ký và Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng KM; Nguyên đơn - ông B khởi kiện đòi Bị đơn - bà H giao lại nhà đất đã chuyển nhượng theo Hợp đồng ký ngày 06/11/2013 nhưng Bản án sơ thẩm không xem xét, đánh giá về hiệu lực pháp lý của Hợp đồng ngày 06/11/2013 để giải quyết

yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về đòi nhà đất theo Hợp đồng này mà lại nhận định “Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 06/11/2013, Nguyên đơn, Bị đơn không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, các bên đương sự nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự”. Như vậy có thể thấy, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác định đúng và chưa giải quyết đúng bản chất quan hệ tranh chấp do Nguyên đơn khởi kiện là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để xác định có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H với ông B. Khi giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm mới chỉ xem xét hiệu lực của một văn bản trong số các văn bản do đương sự xuất trình và Toà án thu thập được có liên quan mật thiết đến yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Hơn nữa, mặc dù Bản án sơ thẩm nhận định: “Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 06/11/2013, Nguyên đơn, Bị đơn không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, các bên đương sự nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác...” tức là Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 06/11/2013 để xác định có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H với ông B theo Hợp đồng này nhưng phần Quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên xử “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc đòi bà H phải trả lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 89 tờ bản đồ 04, diện tích 1152 m², địa chỉ Thôn DL, xã DP, huyện TD, tỉnh V...” là tự mâu thuẫn trong nội dung Bản án và tuyên xử thiếu căn cứ, làm mất quyền khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn (ông B).

Những vi phạm nêu trên của Bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 24/11/2022, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đã đề nghị, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh V để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát địa phương Khu vực phía Bắc cùng tham khảo, rút kinh nghiệm./.

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, TP Khu vực phía Bắc;
- VC2, VC3;
- Vụ 10, Vụ 14, VP VKSNDTC;
- Viện 1,2,3, VP VC1;
- Lãnh đạo VC1;
- Lưu: VT, V4, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Yến