

Số: 45/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2022



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Thực hiện việc giải quyết đơn ~~đề nghị~~ giám đốc thẩm vụ án dân sự giữa nguyên đơn ông Mai Xuân Mạnh và bị đơn anh Nguyễn Minh Trường. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2020/DS-PT ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy:

1. Nội dung vụ án

Ngày 30/7/2003, gia đình anh Nguyễn Minh Trường và ông Mai Xuân Mạnh ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200m² tại thôn Giang Liễu, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh với số tiền 125.000.000 triệu. Tại biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện: Đại diện bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Minh Ninh (là em trai anh Trường); Đại diện bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là ông Mai Xuân Khang (là em trai của ông Mạnh) nhưng ông Mạnh là người ký biên bản dưới phần “Bên nhận chuyển nhượng”. Khi đó, ông Mạnh nhờ ông Khang đứng tên nhận chuyển nhượng hộ nhưng đến khi làm thủ tục chính thức thì ông Mạnh lại tham gia nên ông ký biên bản. Gia đình anh Trường do anh Ninh đứng tên nhưng dưới phần “Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có chữ ký của ông Nguyễn Minh Đoàn (là bố của anh Trường và anh Ninh), chị Nguyễn Thị quỳên (là vợ anh Ninh) và ông Nguyễn Đình Quỳnh ký với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong ông đã giao đủ cho anh Trường số tiền 125.000.000 đồng (có giấy biên nhận do anh Trường viết và ký). Tại giấy biên nhận ghi người giao tiền là Mai Xuân Khang nhưng thực chất đó là tiền của ông.

Theo trích lục bản đồ thì thửa đất ông nhận chuyển nhượng có diện tích 200m² chiều rộng giáp mặt đường 18 là 5m, chiều dài là 40m. Anh Trường có nói với ông là thửa đất gồm 100m² đất lưu không nhưng Nhà nước chưa làm thì ông Mạnh vẫn được sử dụng như các hộ liền kề, 100m² còn lại, sau chuyển thành đất ở.

Ngày 20/10/2006, UBND xã Phương Liễu triển khai quyết định giao đất cho các hộ, căn cứ vào biên bản ủy quyền giữa ông Mạnh và anh Trường, ông Đoàn, UBND xã Phương Liễu đã gửi cho ông Mạnh quyết định giao đất mang tên anh Trường nên ông Mạnh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Đoàn và anh Trường phải trả lại thửa đất theo giá trị thời điểm hiện tại.

Bị đơn là anh Nguyễn Minh Trường trình bày: Anh xác nhận năm 2003, anh Nguyễn Mạnh Ninh chuyển nhượng cho ông Mai Xuân Khang (người đứng tên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn) thửa đất nông nghiệp. Thửa đất anh Ninh chuyển nhượng cho ông Khang nằm trên đất lưu không của đường 18 hiện nay đã được làm thành đường gom của đường 18. Gia đình anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ngày 30/7/2003 cho ông Mạnh là đất nông nghiệp nên ông Mạnh khởi kiện đòi đất ở là không đúng vì giữa anh và ông Mạnh không giao dịch chuyển nhượng đất ở. Vợ chồng anh không giao dịch, mua bán, giao nhận tiền mua bán thửa đất trên cho ông Mạnh. Việc ông Mạnh trình bày là vợ chồng anh có văn bản ủy quyền cho ông Mạnh làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Mạnh mua của anh Ninh là không đúng.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS - ST ngày 15/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh quyết định: Tuyên bố Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa anh Nguyễn Minh Trường và ông Mai Xuân Mạnh là vô hiệu.

Ngày 02/12/2019, anh Nguyễn Minh Trường có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2020/DS-PT ngày 24/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh quyết định: Tuyên bố Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa anh Nguyễn Minh Trường và ông Mai Xuân Mạnh là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm anh Nguyễn Minh Trường (bị đơn) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh. Ngày 05/4/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị số 21/2021/KNGĐT-VC1-DS. Ngày 20/7/2021, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Chấp nhận kháng nghị, tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2020/DS-PT ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh và Bản án dân sự số 15/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Quế Võ giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lại.

3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

3.1. Xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Xét việc chuyển nhượng đất giữa ông Trường và ông Mạnh thì thấy ông Trường là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dù biết rõ diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp và ông Trường chưa đảm bảo các điều kiện để chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng vẫn thực hiện ký Biên bản chuyển nhượng với ông Mạnh. Về phía bên nhận chuyển nhượng, ông Mạnh là kỹ sư,

không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng vẫn thực hiện giao dịch với ông Trương. Hơn nữa, việc chuyển nhượng không có xác nhận hoặc công chứng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bên chuyển nhượng là không đúng và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trương và bà Hà (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan).

3.2. Định giá tài sản:

Đối tượng của biên bản chuyển nhượng ngày 30/7/2003 giữa ông Trương và ông Mạnh được xác định là diện tích 200m² đất nông nghiệp. Theo quy định điều 146 BLDS năm 1995 thì các bên hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận nên căn cứ để xác định thiệt hại là giá trị đất nông nghiệp. Tuy nhiên, theo biên bản định giá ngày 18/10/2018 của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự của huyện Quế Võ lại định giá thửa đất theo giá trị đất ở nông thôn với giá trị là 3.000.000.000đ. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ giá trị được định giá nêu trên để xác định thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc ông Trương, bà Hà phải trả cho ông Mạnh bà Hương số tiền 3.129.550.000 đồng là chưa đủ cơ sở và không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xét xử đã giải quyết vụ án chưa triệt để, áp dụng không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, gây khó khăn trong công tác thi hành án dẫn đến phải kháng nghị giám đốc thẩm hủy án sơ thẩm, phúc thẩm, cần thông báo để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các đơn vị nghiên cứu, vận dụng để nâng cao chất lượng công tác giải quyết án dân sự.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng -PVT.VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Lưu: VPTH-VC1, VPV2-VC1, HS.

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Phạm Văn Hòa