

Số: 19 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 6 tháng 4 năm 2024

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Trong quá trình kiểm sát việc giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Hạnh với bị đơn ông Nguyễn Đức Thuyết, bà Nguyễn Thị Chuyên cùng một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác theo thủ tục phúc thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ đã vi phạm về việc thu thập, đánh giá chứng cứ; xác định không đầy đủ người tham gia tố tụng dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa triệt để, không chính xác và không đúng yêu cầu của đương sự.

1. Nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm.

Vào tháng 6/2003, ông Út và bà Hạnh cùng góp tiền để mua chung thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, diện tích 138m² tại thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng của vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bà Hạnh và ông Út mỗi người góp 100.000.000 đồng.

Theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương, ông Thuyết và bà Chuyên được cấp thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, diện tích 138m² tại thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa ông Thuyết, bà Chuyên và ông Út, bà Hạnh đã có biên bản thỏa thuận (viết tay) lập ngày 14/7/2003 với nội dung: Ông Út trả trước cho vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên số tiền 180.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại sẽ giao nốt khi nào vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên giao đủ giấy tờ hợp pháp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong biên bản thỏa thuận này thể hiện bên bán là ông Thuyết, bên mua là ông Út nhưng trên thực tế bên mua còn có bà Hạnh và ông Út, bà Hạnh cùng ký vào biên bản thỏa thuận trên. Tại thời điểm này, ông Thuyết chưa được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Út, bà Hạnh cũng như vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên đều không biết vị trí diện tích 138m² chuyển nhượng ở đâu. Do đó, vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên chưa thể bán giao đất cho ông Út, bà Hạnh. Vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên đã nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng và đã bàn giao các biên lai thu tiền của thửa đất cho ông Út.

Đến ngày 15/9/2003, ông Thuyết được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 138m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21 tại thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào ngày 08/10/2003 vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên và ông Út, bà Hạnh lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) đối với thửa đất trên. Vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên đã giao lại Giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Hạnh và nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

Khi bà Hạnh có nhu cầu sử dụng đất thì được biết thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên đã bị một số hộ dân lấn chiếm. Vợ chồng ông Thuyết không thể bàn giao đất tại thực địa cho bà Hạnh (vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên cũng không được Ủy ban nhân dân xã An Đồng bàn giao đất trên thực địa). Ông Út, bà Hạnh không biết mốc giới của diện tích 138m² đất đã nhận chuyển nhượng.

Bà Hạnh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Thuyết, bà Chuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng về việc bàn giao diện tích 138m² đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 109694 ngày 15/9/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thuyết cho bà Hạnh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Út.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Hạnh về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức Thuyết, bà Nguyễn Thị Chuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2003. Ông Nguyễn Đức Thuyết, bà Nguyễn Thị Chuyên phải trả cho bà Vũ Thị Hạnh số tiền 100.000.000 đồng và trả cho bà Nguyễn Thị Hằng, chị Nguyễn Thị Hải Yên, chị Nguyễn Thị Kiều Chinh tổng số tiền 100.000.000 đồng. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 109694 ngày 15/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đức Thuyết đối với diện tích 138m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xem xét lại trình tự, thủ tục thu hồi đất theo Quyết định thu hồi đất số 46/QĐ-UB ngày 30/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương.

Ngày 27/3/2023, nguyên đơn bà Vũ Thị Hạnh có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

2. Nội dung vi phạm cần rút kinh nghiệm

Tại đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 29/7/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng về việc bàn giao diện tích 138m² đất đã mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 109694 ngày 15/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Đức Thuyết. Đồng thời, trong lời trình bày của bị đơn cũng luôn khẳng định mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng là sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, giao đất cho bà Hạnh. Trường hợp không giao được đất sẽ bồi thường cho nguyên đơn theo giá thị trường. Bị đơn cũng không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy không tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng lại nhận định và áp dụng các điều luật về hợp đồng vô hiệu (Điều 131, 407, 408 Bộ luật dân sự) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa đúng yêu cầu của đương sự.

Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao đủ diện tích 138m² đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, trong khi bị đơn đã giao cho bà Hằng (vợ ông Út, người ký

hợp đồng mua bán ban đầu với ông Thuyết) 69m². Như vậy, bị đơn đã thực hiện giao được ½ thửa đất cho người liên quan. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết vào ngày 08/10/2003 là chưa chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “Do đối tượng là quyền sử dụng đất...không thực hiện được vì Giấy chứng nhận đã bị hủy”. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tòa án tuyên bố hủy mặc dù không có đương sự nào yêu cầu. Hơn nữa căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là chưa xem xét đầy đủ và chưa giải quyết tận cùng vấn đề. Thửa đất giao cho ông Thuyết bởi một quyết định hợp pháp, không có đương sự nào khiếu nại về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thuyết và cũng không có đương sự nào khiếu nại về trình tự, thủ tục thu hồi đất và cấp đất cho ông Thuyết. Ông Thuyết đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Chính quyền địa phương vẫn xác nhận thửa đất tranh chấp được cấp cho ông Thuyết. Tuy nhiên, thửa đất đã bị các hộ dân lấn chiếm. Do đó, để giải quyết triệt để vấn đề cần đưa đầy đủ những người đã tham gia vào quá trình chuyển nhượng thửa đất và sinh sống trên thửa đất vào tham gia tố tụng và trình bày ý kiến. Mặt khác, trong vụ án có tranh chấp quyền sử dụng đất, do đó vai trò hòa giải và tham gia của chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý đất đai rất quan trọng. Vì vậy, cần thu thập đầy đủ các biên bản hòa giải của chính quyền địa phương, ý kiến và hướng giải quyết của địa phương về việc giải quyết vấn đề do có sự lấn chiếm đất của các hộ dân vào đất được giao hợp pháp.

Trong vụ án, bà Chuyên (vợ ông Thuyết) cho rằng không bán đất cho bà Hạnh chỉ bán đất cho ông Út; phù hợp với giấy mua bán ngày 14/7/2003 (viết tay) giữa bà Chuyên, ông Thuyết với ông Út, thể hiện hai bên chỉ mua bán 135m² chứ không phải là 138m² đất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại thời điểm này bà Hạnh chỉ ký vào giấy mua bán với tư cách là người làm chứng. Ông Thuyết, bà Hạnh đều trình bày về việc ông Thuyết giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho bà Hạnh. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 08/3/2003 lại thể hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Út. Do đó, việc xác định bà Hạnh có thực sự là người đã mua đất của ông Thuyết hay không? hay bà Hạnh tham gia vào giai đoạn nào của quá trình mua bán giữa ông Thuyết, bà Chuyên và ông Út cũng ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Mặt khác, theo hồ sơ vụ án còn có những mâu thuẫn giữa các tài liệu, lời khai của đương sự cần được đối chất làm rõ; Giấy mua bán ngày 10/8/2003 có chữ ký tên Chuyên nên cũng cần lấy ý kiến của bà Chuyên để xác định bà Chuyên có ký vào giấy mua bán hay không? có yêu cầu giám định chữ ký hay không? vì có liên quan đến nghĩa vụ và tư cách tố tụng của bà Chuyên. Đồng thời, tại Biên bản thỏa thuận ngày 14/7/2003 cũng có sự mâu thuẫn, người bán là vợ chồng ông Thuyết, người mua là ông Út, người làm biên bản là Nguyễn Tiến, bà Hạnh ký làm chứng đồng thời là người mua; chữ ký của ông Út lại ở trang sau cùng cùng với chữ ký của bà Hạnh làm chứng. Tuy nhiên, toàn bộ cụm chữ người mua và chữ ký Vũ Thị Hạnh có nét thanh hơn hẳn nét bút của ông Út, ông Thuyết, bà Chuyên, ông Tiến. Vì vậy, cũng cần lấy ý kiến của ông Nguyễn Tiến về những vấn đề liên quan đến biên bản thỏa thuận ngày 14/7/2003.



Với những vi phạm nêu trên, không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu lên để rút kinh nghiệm chung Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, cấp huyện trong khu vực nhằm nâng cao chất lượng giải quyết vụ án dân sự. /.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9; Vụ 14; VP VKSTC (b/c);
- 28 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VC2; VC3;
- Lãnh đạo VC1 (b/c)
- Lãnh đạo Viện 2;
- Lưu; HSKS; VP; V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa