

Số: 14/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2023



### THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” có vi phạm bị cấp giám đốc thẩm hủy án

Thực hiện nhiệm vụ kiểm sát xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là cụ Phạm Thị Bảo với bị đơn là ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành, do Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2021/QĐST-DS ngày 14/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm cần rút kinh nghiệm như sau:

#### 1. Nội dung của Quyết định sơ thẩm:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2021/QĐST-DS ngày 14/10/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 7 năm 2011 giữa cụ Phạm Thị Bảo với ông Phạm Văn Chung, bà Phạm Thị Lành vô hiệu.

Ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành phải trả lại cho cụ Phạm Thị Bảo diện tích đất 88m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 86 tờ bản đồ số 70, có địa chỉ tại khu phố Tân Hòa, thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

Cụ Phạm Thị Bảo bồi thường cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành số tiền là 1.238.350.000 đồng, chậm nhất là ngày 30 tháng 10 năm 2021. Trong trường hợp cụ Phạm Thị Bảo không trả được bằng tiền cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành thì ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành sẽ được sử dụng toàn bộ diện tích đất 88m<sup>2</sup> thuộc thửa số 86 tờ bản đồ số 70, có địa chỉ tại khu phố Tân Hòa, thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 572816 đối với diện tích đất 223m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 19/5/2011 cho cụ Phạm Thị Bảo.

Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành 01 lô đất tái định cư theo chính sách của nhà nước.





Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Phạm Thị Bảo tự nguyện chịu 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng do cụ Bảo là người cao tuổi nên miễn án phí cho cụ theo Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ngày 08/12/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 23/2021/QĐ-SCBSBA.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/2022/KNGĐT-VC1-DS ngày 28/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2021/QĐST-DS ngày 14/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng do có vi phạm pháp luật; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## **2. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm:**

### **2.1. Về tố tụng:**

- Tại buổi hòa giải ngày 06/10/2021, bị đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp 01 lô đất tái định cư. Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo là người có quyền và nghĩa vụ liên quan không có mặt, không có ý kiến về nội dung hòa giải, nhưng tại biên bản hòa giải Tòa án vẫn ghi nhận việc Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo “đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn tại phiên hòa giải” là phản ánh không chính xác diễn biến phiên hòa giải và không đúng ý chí của các đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 23/2021/QĐ-SCBSBA ngày 08/12/2021, bổ sung thêm từ “Kiến nghị” trước dòng chữ “*Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành 01 lô đất tái định cư theo chính sách của nhà nước*” thành “*Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Phạm Văn Chung và bà Phạm Thị Lành 01 lô đất tái định cư theo chính sách của nhà nước*” là vi phạm Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự vì đã làm thay đổi nội dung của một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2021/QĐST-DS ngày 14/10/2021.

- Việc xác định giao dịch (hợp đồng) vô hiệu hay không vô hiệu là căn cứ vào quy định của pháp luật về giao dịch (hợp đồng) dân sự, không phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các đương sự. Do đó, Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/7/2011 vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng này là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự về nguyên tắc tiến hành hòa giải “*Nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”.

### **2.2. Về nội dung:**

- Diện tích đất cụ Bảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 223m<sup>2</sup>, nhà nước đã thu hồi để thực hiện dự án nâng cấp đường là 141,9m<sup>2</sup>. Diện tích đất ở còn lại 81m<sup>2</sup> (thẩm định thực tế là 88m<sup>2</sup>), đủ điều kiện để ở theo quy định ban hành theo Quyết định số 2680/2014/QĐ-UBND ngày 13/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (diện tích tối thiểu > 40m<sup>2</sup>).



Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì diện tích đất còn lại sau thu hồi đủ điều kiện để ở thì không được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư mà được bồi thường bằng tiền.

Như vậy, Quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp cho vợ chồng ông Chung, bà Lành 01 lô đất tái định cư không đúng quy định pháp luật.

- Quyết định công nhận thỏa thuận các bên đã xác định chậm nhất đến ngày 30/10/2021 nguyên đơn phải trả số tiền bồi thường là 1.238.350.000 đồng, nếu không trả được bằng tiền thì bị đơn sẽ được sử dụng toàn bộ diện tích đất 88m<sup>2</sup>. Như vậy trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thì bị đơn được sử dụng diện tích đất nêu trên nhưng Tòa án lại buộc nguyên đơn phải chịu lãi suất chậm thi hành án đối với số tiền nêu trên là không đúng pháp luật.

- Về án phí: Tại Biên bản hòa giải thành ngày 06/10/2021, phần án phí các đương sự thỏa thuận chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nhưng tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, phần án phí lại ghi nhận: Cụ Bảo tự nguyện chịu cả số tiền án phí là 150.000 đồng là không đúng với nội dung Biên bản hòa giải thành. Mặt khác, Quyết định ghi nhận cụ Bảo tự nguyện chịu cả số tiền án phí là 150.000 đồng nhưng Tòa án miễn toàn bộ cho cụ Bảo là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí "*phần án phí, lệ phí Tòa án mà người đó nhận nộp thay người khác thì không được miễn nộp*".

Quyết định giám đốc thẩm số 80/2022/DS-GĐT ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/KNGĐT-VC1-DS ngày 28/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2021/QĐST-DS ngày 14/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần thông báo rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng -PVT.VKSTC (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC (để báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- VKSND cấp cao 2,3;
- VKSND 28 tỉnh, TP khu vực phía Bắc;
- Trường Đại học kiểm sát Hà Nội;
- Các viện nghiệp vụ, VP VC1;
- Lưu VT VC1, V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**