

Số: 47 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2023



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy GCNQSD đất*”

Thực hiện nhiệm vụ kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án dân sự “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy GCNQSD đất*” giữa nguyên đơn bà Lê Thị Dung với bị đơn ông Phan Văn Hóa do Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần thông báo để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát trong lĩnh vực dân sự.

1. Nội dung vụ án

Bà Lê Thị Dung khởi kiện với nội dung: Bà và chồng (ông Phạm Văn Chánh) sinh được 6 người con trong đó có con trai là anh Phan Văn Hóa. Ông bà có thừa số 180, tờ bản đồ số 05, diện tích 640 m², được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận ngày 01/08/1994. Năm 2017 vợ, chồng bà thống nhất với các con trong gia đình là để lại một phần đất làm nhà thờ còn lại cho con là Phan Văn Hóa hơn 100 m².

Ngày 09/09/2017, vợ chồng bà yêu cầu anh Hóa đến viết Giấy mượn đất với nội dung “*Tên tôi là Phan Văn Hóa, vợ Lại Thị Tâm; Con ông bà Phan Văn Chánh, Lê Thị Dung có một con số đất trong trích lục. Thống nhất để lại cho ông bà một số đất ở phía đông giáp bà Mẫn, phía tây giáp đường đi kéo dài hết đất. Vì vậy, tôi làm giấy này cam kết....Sau khi Hóa viết giấy mượn đất thì vợ chồng tôi đã giao Trích lục đất cho Phan Văn Hóa*”.

Ngày 12/9/2017, ba ngày sau khi anh Hóa viết Giấy mượn đất, anh Hóa đã đưa ra hồ sơ cho vợ chồng bà ký, điền chỉ để anh Hóa đi vay ngân hàng. Tin tưởng con, vợ chồng bà không đọc và ký, điền chỉ vào hồ sơ. Sau này vợ chồng bà mới biết là ký vào hợp đồng tặng quyền sử dụng đất.

Đầu tháng 4/2020, vợ chồng bà họp gia đình thống nhất để các con xây dựng nhà thờ, anh Hóa không đồng ý, nói rằng đất của vợ chồng bà nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên Phan Văn Hóa. Lúc này cả gia đình mới biết anh Hóa đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 556m². Do đó, bà Lê Thị Dung yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn Chanh (Chánh), bà Lê Thị Dung và Phan Văn Hóa thực hiện tại Văn phòng công chứng Lam Sơn là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) cấp cho Phan Văn Hóa ngày 27/9/2017.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12/05/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Dung

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 2689, Quyền số 05/ TP/CC- SCC/ HĐGD ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn Chanh (Chánh) bà Lê Thị Dung và Phan Văn Hóa thực hiện tại Văn phòng công chứng Lam Sơn vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Phan Văn Hóa ngày 27/9/2017.

Bà Dung thống nhất để cho anh Phan Văn Hóa quản lý, sử dụng diện tích đất 271,0 m² (trong đó đất ở 50 m², đất trồng cây lâu năm 221,0m²).

Sau khi xét xử sơ thẩm, Văn phòng công chứng Lam Sơn có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm với nội dung: Ông Phan Văn Chanh và bà Lê Thị Dung đã ký hợp đồng tặng cho ông Phan Văn Hóa tại Văn phòng công chứng Lam Sơn là đúng sự thật.

3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

3.1. Về tố tụng:

3.1.1 Tòa án giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Nguyên đơn bà Lê Thị Dung khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn Chanh (Chánh), bà Lê Thị Dung và ông Phan Văn Hóa thực hiện tại Văn phòng công chứng Lam Sơn là vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện cấp cho ông Phan Văn Hóa ngày 27/9/2017, số giấy CK122547 thửa 155, tờ bản đồ số 12, diện tích 556 m². Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản ghi lời khai ngày 12/01/2021 bà Dung đề nghị giao một phần đất cho ông Hóa. Tòa án cấp sơ thẩm đã không lấy lời khai của nguyên đơn để làm rõ đây có phải là yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn không? Trong trường hợp là yêu cầu khởi kiện bổ sung thì cần yêu cầu nguyên đơn làm các thủ tục bổ sung yêu cầu khởi kiện, thông báo cho Viện kiểm sát, các đương sự khác biết về yêu cầu này để họ được trình bày ý kiến. Bản án sơ thẩm quyết định giao 271 m² đất cho ông Hóa theo ý chí của bà Dung là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần quyền của bà Dung trong khối tài sản chung của vợ chồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Văn Chanh.

3.1.2 Tòa án không đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào vụ án

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác định tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hóa sau khi nhận tặng cho có thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố không? Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hóa khai hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã cầm cố cho anh Lại Văn Lực (người cùng thôn) để vay tiền. Nội dung này quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Dung và ông Hóa đã trình bày nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Lực vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để thu thập chứng cứ làm rõ có việc anh Hóa cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không là thiếu sót.

3.1.3 Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ những dòng chữ trên giấy mượn đất ghi ngày 09/9/2017 do ai viết, viết thời gian nào. Chưa lấy lời khai của những người ký tên trên văn bản là các ông Phan Văn Bảy, Phan Văn Diên, Phan Văn Anh để làm rõ thời gian viết giấy, lý do. Nội dung các bên thống nhất. Chưa lấy lời khai của ông Phan Văn Diên và những người con khác của bà Dung, ông Hóa để làm rõ có việc ông Chanh, bà Dung cho ông Hóa đất không. Diện tích đất tuyên bố cho là bao nhiêu. Quan điểm như thế nào về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bổ sung của nguyên đơn.

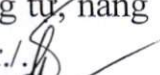
Chưa lấy lời khai của những người làm chứng là những người trực tiếp ký tên trong biên bản xác định hiện trạng đất tặng cho cũng như trực tiếp hoàn thiện các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất như ông Lê Văn Hưng (cán bộ địa chính xã Hải Châu), ông Trịnh Cao Cường (Trưởng thôn Liên Hải), ông Đặng Duy Tân (Chủ tịch UBND xã Hải Châu) để làm rõ ý chí của ông Chanh, bà Dung về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

3.2 Về nội dung:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/9/2017 tại Văn phòng công chứng Lam Sơn của ông Chanh, bà Dung. Ông Phan Văn Hóa và Văn phòng công chứng Lam Sơn đều khẳng định ông Chanh, bà Dung đến Văn phòng công chứng để làm mọi thủ tục liên quan đến hợp đồng tặng cho đất ông Hóa theo đúng quy định. Ông Chanh, bà Dung đều là người biết đọc, biết viết. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho hai ông bà có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của bà Dung cho rằng vợ chồng bà không đến Văn phòng công chứng Lam Sơn làm việc và chưa bao giờ làm việc với công chứng viên để từ đó đưa ra nhận định: Hợp đồng tặng cho do Văn phòng công chứng Lam Sơn lập là vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Chanh, bà Dung. Mục đích và nội dung của hợp đồng tặng cho tài sản là không hợp pháp, giao dịch dân sự do lừa dối theo quy định tại Điều 122 Bộ luật

Dân sự. Hợp đồng này đã vi phạm một trong điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Việc UBND huyện căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Chanh (Chánh) và bà Dung để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hóa là không đúng pháp luật. Từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dung tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 tại Văn phòng công chứng Lam Sơn là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện cấp cho ông Hóa ngày 27/9/2017 diện tích 556,7 m², là chưa có căn cứ vững chắc.

Với những vi phạm nêu trên, trên cơ sở đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm chung nhằm giảm thiểu số lượng các vụ án bị hủy, sửa do những vi phạm tương tự, 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-PVTVKSTC (B/c);
- Vụ 9 VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- VC2, VC3;
- VKSND 28 tỉnh, thành phố khu vực phía Bắc;
- Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội;
- Các Viện nghiệp vụ, Văn phòng VC1;
- Lưu VT; V2 (38b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa