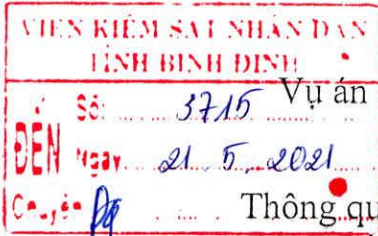


Số: 41 /TB -VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 5 năm 2021



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

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

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, thông báo rút kinh nghiệm, vụ án “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

### 1. Nội dung vụ án như sau:

Ngày 22/6/2010, vợ chồng ông Vũ Tiến Dũng, bà Phạm Thị Nhiên được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BB 776739, thửa số 99, tờ bản đồ 20, diện tích 2.974,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố 7, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 30/5/2011, ông Dũng, bà Nhiên lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Thăng, bà Lê Thị Ba, diện tích 369m<sup>2</sup> là một phần diện tích thuộc thửa đất trên, giá chuyển nhượng là 840.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, đến nay các bên chưa làm thủ tục tách thửa, chưa kê khai đăng ký để cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông Thăng, bà Ba đã thanh toán đủ tiền cho ông Dũng, bà Nhiên đồng thời ông Dũng, bà Nhiên đã bàn giao đất cho ông Thăng, bà Ba. Năm 2012, ông Thăng, bà Ba đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Ngày 17/6/2012, ông Dũng, bà Nhiên lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga, 01 phần lô đất liền kề với lô đất của ông Thăng, bà Ba, diện tích chuyển nhượng 517,8m<sup>2</sup>, việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 20/9/2013, ông Vũ Tiến Dũng, bà Phạm Thị Nhiên làm thủ tục tách từ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích là 2.974,6m, thành 02 thửa, đó là thửa số 745, tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m<sup>2</sup> (trong đó, có 100m<sup>2</sup> đất ở, phần

còn lại là diện tích cây lâu năm) ký hiệu số BP 224129 và diện tích còn lại 2456,8m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 20, ký hiệu CM 142319.

Ngày 26/9/2013, ông Dũng, bà Nhiên lại lập Hợp đồng số 745 chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 517,8m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Lập, bà Nga.

Chỉ đến khi ông Thăng, bà Ba có nhu cầu làm thủ tục tách thửa, kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ông Dũng, bà Nhiên đưa GCNQSDĐ đến cơ quan có thẩm quyền thì phát hiện diện tích đất ông Thăng, bà Ba đang sử dụng đã được cấp cho ông Lập, bà Nga.

Vì vậy, ông Nguyễn Kim Thăng, bà Lê Thị Ba khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011, giữa ông Thăng, bà Ba với ông Dũng, bà Nhiên; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng, bà Nhiên với ông Lập, bà Nga được văn phòng công chứng, chứng thực ngày 26/9/2013; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BP 224129 thuộc thửa đất số 745 tờ bản đồ số 20, diện tích 517,8m<sup>2</sup> đứng tên ông Văn Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga.

Đối với số tiền gia đình ông Thăng, bà Nga đã bỏ ra để chuyển đổi 100m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất thổ cư đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo quy định của pháp luật.

## 2. Quá trình giải quyết của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định: "...*Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Kim Thăng, bà Lê Thị Ba.*

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Dũng, bà Nhiên với ông Thăng, bà Ba về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thăng, bà Ba với ông Dũng, bà Nhiên được lập ngày 30/5/2011 với diện tích 369m<sup>2</sup> (chiều ngang 9m, chiều dài 41,22m) Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp bà Kính 9m, phía Tây giáp đường nhựa 9m; phía Bắc giáp đất ông Lập, bà Nga và phía Nam giáp đất ông Dũng có chiều dài đều hết đất có hiệu lực.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim Thăng, bà Lê Thị Ba; vợ chồng ông Vũ Tiến Dũng, bà Phạm Thị Nhiên và vợ chồng ông Văn Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga, như sau:

+ Vợ chồng ông Nguyễn Kim Thăng, bà Lê Thị Ba phải thanh toán cho vợ chồng ông Vũ Tiến Dũng, bà Phạm Thị Nhiên số tiền 120.390.600 đồng (gốc là 66.330.000đồng và lãi: 54. 390.600 đồng).

+ Vợ chồng ông Vũ Tiến Dũng, bà Phạm Thị Nhiên và vợ chồng ông Văn

Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga số tiền 120.390.600 đồng (gốc: 66.330.000 đồng, lãi: 54. 390.600 đồng).

Vợ chồng ông Dũng, bà Nhiên có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Thăng, bà Lê Thị Ba theo quy định pháp luật.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng, bà Nhiên với ông Lập, bà Nga được Văn phòng công chứng, chứng thực ngày 26/9/2013.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Thăng, bà Ba về việc hủy GCNQSDĐ số BP 224129 cấp ngày 26/9/2013 mang tên hộ ông Vũ Tiến Dũng diện tích đất 517,8m<sup>2</sup> thửa 745, tờ bản đồ số 20.

Hủy thay đổi nội dung cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho ông Văn Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga ngày 14/10/2013...”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí...

Ngày 01/6/2020, bà Nguyễn Thị Nga kháng cáo một phần bản án sơ thẩm

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2020/DS-PT ngày 17/12/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án.

### **3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

#### **3.1 Về tố tụng:**

Ngày 22/6/2010, ông Vũ Tiến Dũng, bà Phạm Thị Nhiên được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BB 776739, thửa số 99, tờ bản đồ 20, diện tích 2.974,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố 7, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 30/5/2011, ông Dũng, bà Nhiên chuyển nhượng cho ông Thăng, bà Ba diện tích 369m<sup>2</sup>.

Ngày 17/6/2012, ông Dũng, bà Nhiên tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lập, bà Nga diện tích đất 517,8m<sup>2</sup> liền kề với lô đất của ông Thăng, bà Ba đã nhận chuyển nhượng, Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Thăng, bà Ba và vợ chồng ông Lập, bà Nga đã xây dựng nhà ở, tạo lập tài sản trên đất, xây tường rào xác định ranh giới thửa đất giữa các bên theo đúng vị trí nhận chuyển nhượng và đã sử dụng ổn

định và không có tranh chấp.

Như vậy, ông Dũng, bà Nhiên là chủ sử dụng đất, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền chuyển nhượng theo quy định của Điều 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai; quá trình giải quyết vụ án, ông Dũng, bà Nhiên không yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng; ông Thăng và bà Ba không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2011; ông Lập và bà Nga cũng không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2012. Mặt khác, các bên cũng đã thừa nhận giao đủ tiền, đã nhận đất quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở, tường rào trên đất theo đúng vị trí; ông Thăng, bà Ba và ông Lập, bà Nga sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng ngày 30/5/2011 giữa ông Thăng, bà Ba với ông Dũng, bà Nhiên và Hợp đồng ngày 17/6/2012 giữa ông Lập, bà Nga với ông Dũng, bà Nhiên là đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3.2. Về nội dung tranh chấp:

Sau khi chuyển nhượng đất; ngày 21/8/2013, ông Vũ Tiến Dũng đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời tách một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, diện tích là 2.974,6m<sup>2</sup> và được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy CNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20, tích 517,8m<sup>2</sup>, sau đó lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lập, bà Nga

Căn cứ vào hợp đồng số 745 ngày 26/9/2013, Ghi nhánh văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Buôn Mê Thuộc chỉnh lý, sang tên cho ông Văn Ngọc Lập và bà Nguyễn Thị Nga vào ngày 14/10/2013 tại GCNQSDĐ số BP 224129.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và theo Trích đo ngày 24/10/2018 của Công ty TNHH Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc, thể hiện: Chiều dài tứ cạnh và diện tích thực tế đang sử dụng của ông Thăng, bà Ba cũng như của ông Lập, bà Nga đều phù hợp với diện tích đã nhận chuyển nhượng; giấy CNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013 được chỉnh lý đúng tên ông Văn Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga vào ngày 14/10/2013 có diện tích 517,8m<sup>2</sup> đúng theo Hợp đồng chuyển nhượng số 745 ngày 26/9/2013 giữa ông Dũng, bà Nhiên với ông Lập, bà Nga. Bên cạnh đó, theo giấy CNQSDĐ số BB 776739, thể hiện hộ ông Dũng, bà Nhiên là chủ sử dụng thửa đất số 99 có tổng diện tích là 2.974,6m<sup>2</sup>; đến ngày 17/6/2012, ông Dũng, bà Nhiên chuyển nhượng cho ông Lập, bà Nga diện tích đất 517,8m<sup>2</sup>.

Như vậy, diện tích đất của hộ ông Dũng, bà Nhiên còn lại 2.456,8m<sup>2</sup> (2.974,6m<sup>2</sup> - 517,8m<sup>2</sup>) là đúng với diện tích mà hộ ông Dũng, bà Nhiên còn đứng

tên tại giấy CNQSDĐ số CM 142319 ngày 12/01/2018, đã cho thấy phần diện tích đất 369m<sup>2</sup> mà ông Thăng, bà Ba đã nhận chuyển nhượng của ông Dũng và bà Nhiên vào ngày 30/5/2011 vẫn còn nằm trong diện tích 2.456,8m<sup>2</sup> của thửa đất số 99, tờ bản đồ số 20, theo GCNQSDĐ số CM 142319 ngày 12/01/2018 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của các đương sự cho rằng diện tích thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 của ông Lập, bà Nga trên Giấy chứng nhận đã cấp chồng lên diện tích 369m<sup>2</sup> đất mà ông Thăng, bà Ba nhận chuyển nhượng của ông Dũng, bà Nhiên và căn cứ vào thẩm định tại chỗ theo chỉ dẫn: “...Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc, Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc đã ghi rõ: Ranh giới hiện trạng thửa đất đo vẽ theo chỉ dẫn của chủ sử dụng đất và theo yêu cầu của Tòa án...” để xác định có sự chồng lấn và từ đó hủy thay đổi nội dung, cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho ông Văn Ngọc Lập, bà Nguyễn Thị Nga ngày 14/10/2013 tại giấy CNQSDĐ số BP 224129 cấp ngày 26/9/2013 mà không tiến hành, điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ theo như ý kiến của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đất đai theo Công văn số 538/STNMT- Ttra ngày 10/3/2020 của Sở TN&MT tỉnh Đắc Lắc và Công văn số 166/CV- TNMT ngày 10/4/2020 của phòng TN&MT thành phố Buôn Ma Thuột là chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án.

3.3. Về số tiền chuyển mục đích sử dụng đất: Theo trình bày của Nguyễn Thị Nga, Bà không thỏa thuận số tiền chuyển mục đích sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận là không phù hợp với ý chí của bà Nga và không đúng pháp luật.

3.4. Về xác định diện tích đất thổ cư: Theo Giấy CNQSDĐ số BB 224129 ngày 26/9/2013, thể hiện có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định 100m<sup>2</sup> đất ở nằm ở vị trí nào tại thửa đất số 745, tờ bản đồ số 20 và không có căn cứ nào để xác định 100m<sup>2</sup> đất ở đã nằm trong diện tích 369m<sup>2</sup> của ông Thăng, bà Ba nhận chuyển nhượng của ông Dũng, bà Nhiên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Thăng, bà Ba là không đúng.

3.5. Về điều kiện tách thửa đất: Theo quy định tại khoản 2, Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Đắc Lắc, quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất sản xuất nông nghiệp là 500m<sup>2</sup>: “...Điều 7. Điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất...”

...2. Đối với đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m<sup>2</sup>...” .Theo quy định trên thì diện tích nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Thăng, bà Ba 369m<sup>2</sup> là không được phép tách thửa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành làm rõ mà công nhận cho ông Thăng, bà Ba 100m<sup>2</sup>

đặt ở là không có căn cứ và không đúng quy định.

Với những sai sót nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKSNDTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- VT Viện nghiệp vụ;
- Lưu: HSKS, V2, VP VC2. ✓

**KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



*[Handwritten signature]*  
**Phan Vũ Hoàng**