

Số: 13 /TB-VKS-DS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2021

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan với bị đơn là ông Trương Tư Bình, bà Nguyễn Lệ Hoa.

1. Nội dung vụ án:

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan trình bày: Vào ngày 15/5/2002, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 18.000m² của vợ chồng bà Hoa, ông Bình tọa lạc tại ấp Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với giá 135 triệu đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chỉ làm giấy tay. Bà Loan đã đặt cọc số tiền 50 triệu đồng, số tiền còn lại hẹn khi nào đất được cấp giấy chứng nhận thì thanh toán dứt điểm. Đến ngày 05/7/2004, bà đã thanh toán xong cho vợ chồng bà Hoa, ông Bình.

Ngày 10/02/2012, UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích thực tế là 15.834,9m² cho vợ chồng bà Hoa, ông Bình, nhưng vợ chồng bà Hoa, ông Bình không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng với lý do trước đó bà Hoa, ông Bình đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị Mai Phương, bà Hoa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2002 với bà Loan. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà với vợ chồng bà Hoa, ông Bình.

Về phía bị đơn thừa nhận vào ngày 15/5/2002, có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất hiện đang tranh chấp do vợ chồng ông, bà tự khai khẩn cho bà Loan. Tuy nhiên, vợ chồng bà chỉ nhận tiền đặt cọc của bà Loan 50 triệu đồng. Ngoài ra vợ chồng bà không nhận thêm số tiền nào của bà Loan, nên vào năm 2009 bà có yêu cầu UBND xã Bãi Thơm giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 15/5/2002, nhưng bà Loan không đồng ý. Năm 2012, sau khi UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà Loan đã yêu cầu UBND xã Bãi Thơm giải quyết yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng bà không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 15/5/2002 và hoàn trả cho bà Loan số tiền đã nhận là 50 triệu đồng do

trước đó vào năm 2001, vợ chồng bà đã bán phần đất này cho bà Lương Thị Mai Phương. Bị đơn trình bày việc chuyển nhượng đất cho bà Phương như sau: Vào năm 2001, vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Phương với giá 144 triệu đồng, hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay thể hiện việc nhận tiền và giao đất, sau đó bà Phương thuê vợ chồng bà Hoa, ông Bình trông trà và giữ hộ đất với giá 30 triệu đồng, bên bà Phương tự liên hệ làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phương theo quy định pháp luật vào ngày 21/02/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để thực hiện nội dung giao kết năm 2001. Bị đơn xác nhận chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Phương và đồng ý trả lại số tiền 50 triệu đã nhận của bà Loan, hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 15/5/2002 giữa vợ chồng bà Hoa, ông Bình với bà Loan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Vào ngày 06/3/2001, bà Phương thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên với giá 144 triệu đồng và đã thanh toán đủ cho vợ chồng bà Hoa, ông Bình vào ngày 06/6/2001, sau khi thanh toán đủ, phía vợ chồng bà Hoa, ông Bình đã làm giấy giao đất cho bà sử dụng. Sau khi nhận đất, bà Phương tiến hành trông trà bông vàng trên toàn bộ diện tích và thuê vợ chồng bà Hoa, ông Bình trông coi. Hai bên thỏa thuận, về giấy tờ do phía bà Phương thực hiện, khi nào đất được cấp giấy chứng nhận thì 02 bên tiến hành công chứng chuyển nhượng theo quy định. Năm 2012, UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận cho bà Hoa, các bên đã tiến hành công chứng chuyển nhượng theo quy định thì bị bà Loan đứng ra tranh chấp. Nay bà Phương yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà với lý do bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của vợ chồng bà Hoa, ông Bình có công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, hai bên đã hoàn thành việc nhận tiền và giao đất cho nhau, bà Phương quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Việc tranh chấp giữa bà Loan với vợ chồng bà Hoa, ông Bình phía bà Phương không có ý kiến và không có liên quan gì đến việc bồi thường hợp đồng giữa vợ chồng bà Hoa, ông Bình với bà Loan.

2. Quá trình giải quyết vụ án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Loan về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Loan và vợ chồng bà Nguyễn Lệ Hoa – ông Trương Tư Bình xác lập ngày 15/5/2002.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Loan và vợ chồng bà Nguyễn Lệ Hoa, ông Trương Tư Bình xác lập ngày 15/5/2002 đối với phần diện tích 15.834,9m² tọa lạc tại ấp Rạch Trà, xã Bãi Thom, huyện Phú Quốc vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Mai Phương về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất do bà Phương và vợ chồng bà Nguyễn Lệ Hoa

– ông Trương Tư Bình xác lập ngày 06/3/2001.

Công nhận diện tích đất 15.834,9m² thuộc thửa số 6 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc thuộc quyền sử dụng của bà Phương.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Lệ Hoa, ông Trương Tư Bình hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Loan số tiền 10.021.591.700 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng,...

Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2019/DS-PT ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Loan và một phần kháng nghị của VKSND tỉnh Kiên Giang. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15.834,9m² tại thửa số 6 tờ bản đồ số 4 lập ngày 15/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị Loan với ông Trương Tư Bình, bà Nguyễn Lệ Hoa là hợp pháp.

Buộc ông Trương Tư Bình, bà Nguyễn Lệ Hoa giao trả cho bà Nguyễn Thị Loan sử dụng toàn bộ diện tích 15.834,9m² thửa đất trên. (Có vị trí tư cận).

Buộc ông Trương Tư Bình, bà Nguyễn Lệ Hoa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Loan.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 16/01/2020, bị đơn ông Trương Tư Bình, bà Nguyễn Lệ Hoa có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2019/DS-PT ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang với lý do: Bị đơn không đồng ý chuyển nhượng cho bà Loan, nên đã có yêu cầu hủy hợp đồng vào năm 2009. Trên thực tế, vợ chồng bị đơn đã chuyển nhượng và giao đất cho bà Phương quản lý sử dụng, đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012, vợ chồng bị đơn đã thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà Phương, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Loan và đồng ý bồi thường thiệt hại theo lỗi tương ứng, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét khách quan, không phù hợp với thực tế nên đề nghị kháng nghị Giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ngày 03/8/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 168/QĐKNGĐT-VKS-DS.

Kết quả xét xử giám đốc thẩm:

Tại phiên toà ngày 07 tháng 9 năm 2020, HĐXX tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Các bên tranh chấp đều thống nhất được với nhau về nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông Trương Tư Bình, bà Nguyễn Lệ Hoa tự khai phá vào năm 1992, đến ngày 10/02/2012 bà Hoa mới được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 15.834,9m² thuộc thửa số 6 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Tại Chứng thư định giá của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng ngày 11/6/2019 xác định giá trị tài sản tranh chấp là 19.250.239.000 đồng, các bên tranh chấp không ai có ý kiến phản đối hay yêu cầu định giá lại tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn vợ chồng bà Hoa, ông Bình xác nhận có đứng ra chuyển nhượng diện tích đất trên cho 02 người vào 02 thời điểm khác nhau. Lần thứ nhất, vợ chồng bà Hoa bán cho bà Lương Thị Mai Phương theo hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 06/3/2001 với giá 144 triệu đồng, bà Phương đã thanh toán và nhận đất xong, sau khi nhận đất bà Phương thuê vợ chồng bà Hoa trông coi và trồng tràm với giá 30 triệu đồng, tuy nhiên do bà Phương chưa thanh toán số tiền này nên lần thứ hai khi có bà Nguyễn Thị Loan hỏi mua đất thì vợ chồng bà Hoa lại tiếp tục làm giấy tay bán cho bà Loan vào ngày 15/5/2002 với giá 135 triệu đồng, nhưng chỉ nhận cọc số tiền 50 triệu đồng. Tuy nhiên, phía bà Loan xác định vợ chồng bà Hoa đã chuyển nhượng cho bà diện tích đất trên với giá 135 triệu đồng, bà đã thanh toán đủ cho vợ chồng bà Hoa. Tại kết luận giám định số 1818/C54B ngày 13/11/2013 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tổng cục Cảnh sát Phòng chống tội phạm kết luận đối với các chữ ký của bà Hoa trên giấy sang nhượng đất ngày 15/5/2002 và giấy nhận tiền ngày 05/7/2004 là do bà Hoa ký. Do đó, có cơ sở để xác định vợ chồng bà Hoa xác lập việc chuyển nhượng cho bà Phương và bà Loan trên cùng diện tích đất tranh chấp và đều nhận đủ tiền của bà Phương và bà Loan thanh toán.

Tại thời điểm vợ chồng bà Hoa xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phương năm 2001, bà Loan năm 2002, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên tham gia giao dịch chỉ chuyển nhượng với nhau bằng giấy viết tay. Đến ngày 10/02/2012, bà Hoa được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 672898, vợ chồng bà Hoa lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị Mai Phương, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang ngày 21/02/2012.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa vợ chồng bà Hoa với bà Nguyễn Thị Loan vào ngày 15/5/2002, thấy rằng: Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không được công chứng chứng thực theo quy định pháp

luật, sau một thời gian thì phát sinh tranh chấp. Tại Báo cáo kết luận – kiến nghị ngày 21/12/2011 của UBND xã Bãi Thơm thể hiện trong thời gian từ ngày 01/10/2009 đến ngày 15/3/2010 bà Hoa nhiều lần yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/5/2002 giữa bà với bà Loan, nhưng bà Loan không đồng ý việc hủy hợp đồng mà yêu cầu được đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Trên thực tế, diện tích đất tranh chấp trên hiện nay vẫn do vợ chồng bà Hoa, ông Bình quản lý sử dụng, phù hợp với lời khai nhân chứng và lời trình bày tại Biên bản đối chất ngày 04/12/2017 giữa bà Loan với ông Bình (chồng bà Hoa) thể hiện vợ chồng bà Hoa, ông Bình chỉ bán và hoàn thành việc giao đất cho bà Phương, chứ không bán đất cho bà Loan, bà Loan chưa nhận đất và không có quá trình quản lý sử dụng đất. Do đó, có căn cứ để xác định, giữa vợ chồng bà Hoa với bà Loan có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, phía bà Hoa đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao đất cho phía bà Loan, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2002 vô hiệu là có căn cứ, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả 02 bên, và tuyên buộc vợ chồng bà Hoa hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại theo chứng thư định giá tài sản là phù hợp.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa vợ chồng bà Hoa với bà Lương Thị Mai Phương thấy rằng: Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Phương đã nhận đất và tiến hành trồng trọt, nội dung này được phía bị đơn vợ chồng bà Hoa, ông Bình thừa nhận. Mặt khác, sau khi được UBND huyện Phú Quốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà Hoa, ông Bình thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phương tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang là thực hiện quyền của người có quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất này cho bà Phương là có căn cứ pháp luật.

Từ những căn cứ trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 15/5/2002 giữa vợ chồng bà Hoa, ông Bình với bà Loan vô hiệu, đồng thời xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu để tuyên buộc các bên bồi thường thiệt hại, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định pháp luật để công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp trên cho bà Phương là đảm bảo quyền cho người có quyền sử dụng đất thực hiện quyền của mình là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/5/2002 giữa vợ chồng bà Hoa, ông Bình với bà Loan, trong khi hai bên chưa hoàn thành việc giao nhận đất, vi phạm các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm a.4, a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: “a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; ...

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.”

Việc Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa vợ chồng bà Hoa, ông Bình với bà Loan là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án sơ thẩm đúng pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT-VKSTC (đề b/c);
- Vụ 9, VKSNDTC (B/cáo);
- VC3: VT, các PVT;
- 23 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu: VP, VC3.

**KT.VIÊN TRƯỞNG
PHÓ VIÊN TRƯỞNG**



Phạm Đình Cúc

Phạm Đình Cúc