

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2019

Số: 80/ TB-VCI-DS

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Côi với bị đơn là ông Nguyễn Đình Giáp, Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm có vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ cụ thể như sau.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 42, thôn Mậu Lương có nguồn gốc của cụ Bùi Thị Vườn. Năm 1990 chính quyền địa phương đổi cho cụ Vườn sang vị trí khác và giao cho Hợp tác xã Mậu Lương quản lý thửa đất này. Theo nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Côi trình bày:

Năm 1992 Hợp tác xã Mậu Lương chuyển nhượng cho vợ, chồng bà thửa đất này (khoảng 126m²), trên đất có 01 nhà ba gian cấp bốn lợp ngói cũ. Khi chuyển nhượng không bàn giao mốc giới cụ thể tại thực địa. Sau khi mua, vợ, chồng bà chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, vợ, chồng bà lấn thêm ra bờ sông Nhuệ được khoảng 33,3m².

Ngày 06/4/1994, vợ, chồng bà và vợ chồng ông Nguyễn Đình Giáp, bà Bùi Thị Bích có ký “giấy nhượng lại nhà đất”, nội dung: Vợ, chồng bà nhất trí chuyển nhượng cho vợ, chồng ông Giáp 3 thước đất (khoảng 72m²) trên đất có 01 nhà ba gian cấp bốn với giá 7.000.000 đồng, quy ra vàng là 13 chỉ vàng 9999, vợ, chồng bà đã nhận 03 chỉ vàng, còn lại 10 chỉ vàng vợ, chồng ông Giáp cam kết 6 tháng sau sẽ trả nốt. Tại phần “ghi chú” của giấy nhượng lại nhà đất nêu rõ: Ông Giáp, bà Bích chỉ được chuyển nhượng nhà đất lại cho vợ, chồng bà, nếu có sửa chữa nhà phải được sự đồng ý của vợ, chồng bà.

Ngay sau khi lập “giấy nhượng lại nhà đất”, vợ, chồng bà đã giao nhà, đất cho vợ, chồng ông Giáp mặc dù ông Giáp, bà Bích vẫn còn nợ 10 chỉ vàng.

Năm 1994, chồng bà (ông Bùi Văn Thứ hiện đã chết) cùng ông Giáp sửa chữa lại ngôi nhà này, tiền sửa chữa do ông Giáp bỏ ra, sửa nhà xong, vợ, chồng ông Giáp cùng hai con là Nguyễn Đức Dân, Nguyễn Thị Minh Hà về ở tại ngôi nhà này.

Do vợ, chồng ông Giáp không trả nốt 10 chỉ vàng theo thỏa thuận nên vợ, chồng bà không bán nhà, đất cho vợ, chồng ông Giáp nữa.

Năm 2001 ông Giáp tiếp tục sửa chữa nhà cũ thành nhà như hiện nay nhưng không được sự đồng ý của vợ, chồng bà nên ông, bà đã gửi đơn ra UBND phường Kiến Hưng. Năm 2004 cả gia đình ông, bà và gia đình ông Giáp đều có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “sau đây viết là giấy CNQSDĐ” đối với thửa đất nói

trên nhưng không được cấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa hai bên vô hiệu, hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ, chồng bà với vợ, chồng ông Giáp.

Bị đơn – vợ, chồng ông Nguyễn Đình Giáp và bà Bùi Thị Bích trình bày:

Ngày 06/4/1994 vợ, chồng ông được vợ, chồng bà Côi chuyển nhượng diện tích đất hiện đang tranh chấp, trên đất có 03 gian nhà cấp bốn với giá 7.000.000 đồng tương đương 13 chỉ vàng 9999. Ngay khi lập giấy tờ, vợ, chồng ông đã thanh toán cho vợ, chồng bà Côi 03 chỉ vàng. Sau khi mua, bán, vợ chồng ông thuê ông Thứ (chồng bà Côi) sửa nhà. Tiền công xây dựng, sửa chữa vợ, chồng ông đã trả đầy đủ cho ông Thứ. Sửa nhà xong, vợ chồng ông cùng hai con là Nguyễn Đức Dân và Nguyễn Thị Minh Hà đến ở từ tháng 5/1994. Khoảng 4 tháng sau, vợ, chồng ông trả tiếp vợ, chồng ông Thứ, bà Côi 04 chỉ vàng, nhưng không viết giấy tờ (có bà Xuyên chứng kiến). Năm 1998 vợ chồng ông trả nốt 06 chỉ vàng (đổi trừ 06 chỉ vàng do ông Thứ nợ ông Thứ – bố bà Bích và cũng là anh trai ông Thứ). Năm 2002, vợ, chồng ông phá dỡ nhà cũ, làm nhà cấp bốn mới trên đất và sử dụng nhà, đất, nộp thuế đất từ năm 1994 đến nay.

Tháng 9/2006 gia đình ông, bà được nhận tiền đền bù đối với phần đất nằm trong quy hoạch làm công điều tiết nước diện tích 78,6m² cùng các công trình, vật kiến trúc trên đất với tổng số tiền là 68.000.000 đồng. Diện tích còn lại là 80,7m² vẫn do gia đình ông, bà quản lý, sử dụng. Toàn bộ phần diện tích này thuộc thửa đất do cụ Vườn đứng tên sử dụng trước đây.

Từ thời điểm này phát sinh tranh chấp giữa vợ, chồng bà Côi với gia đình ông. Tại buổi hòa giải ngày 21/9/2006, đại diện UBND phường Kiến Hưng công nhận vợ, chồng ông đã trả đủ tiền mua nhà đất và đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

Năm 2007 vợ, chồng bà Côi khởi kiện “đòi nhà cho ở nhờ” đối với vợ, chồng ông. Quá trình giải quyết vụ án, vợ, chồng ông đã xuất trình “Giấy chuyển nhượng nhà đất”.

Theo tài liệu do UBND phường Kiến Hưng và Hợp tác xã Nông nghiệp Mậu Lương cung cấp, thể hiện:

Tại bản đồ địa chính năm 1985 thửa đất có số hiệu 193, diện tích 99m² do cụ Vườn đứng tên khai sử dụng. Bản đồ địa chính năm 1998 thể hiện diện tích là 159,3m² do ông Nguyễn Đình Giáp đứng tên từ năm 1994. Khoảng tháng 10/2006 khi gia đình ông Giáp được xem xét đền bù theo quy hoạch thì hai bên phát sinh tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm ngày 15/01/2015 của Tòa án nhân dân quận P quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Côi. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Thứ, bà Côi và ông Giáp, bà Bích vô hiệu.

Tuyên hủy “giấy nhượng lại nhà và đất” giữa ông Thứ, bà Côi và ông Giáp, bà Bích ghi ngày 06/4/1994. Xác định giá trị số tiền bên mua đã trả cho bên bán là 07 chỉ vàng.

Buộc ông Giáp, bà Bích, anh Dân, chị Hà phải trả cho bà Côi và các đồng thừa kế của ông Thứ phần nhà đất còn lại sau quy hoạch là 80,7m², hiện đang do anh Dân và chị Hà đứng tên sử dụng cùng toàn bộ các tài sản hiện có trên đất.

Sau khi ông Giáp, bà Bích trả lại đất, bà Côi và các đồng thừa kế của ông Thứ

phải thanh toán lại giá trị nhà, công sức tôn tạo, số tiền phát sinh thiệt hại, giá trị 07 chỉ vàng, giá trị các công trình tài sản trên đất, tổng số tiền là: 790.289.540 đồng.

Hủy giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Đức Dân và Nguyễn Thị Minh Hà do UBND quận H cấp ngày 01/4/2010.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Côi không yêu cầu xem xét thiệt hại về việc khôi phục tình trạng tài sản nhà đất và phân tài sản có trên đất khi hai bên chuyển nhượng cho nhau bị phá dỡ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Côi và ông Nguyễn Đình Giáp đều có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm ngày 31/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N quyết định:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận H: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Côi. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Thứ, bà Côi và ông Giáp, bà vô hiệu. Tuyên hủy giấy nhượng lại nhà và đất giữa ông Thứ, bà Côi và ông Giáp, bà Bích. Xác định giá trị số tiền bên mua đã trả cho bên bán là 07 chỉ vàng.

Buộc ông Giáp, bà Bích, anh Dân, chị Hà phải giao trả cho bà Côi và các đồng thừa kế của ông Thứ phần nhà, đất còn lại sau quy hoạch là 80,7m², hiện đang do anh Dân và chị Hà đứng tên sử dụng cùng toàn bộ các tài sản hiện có trên đất.

Sau khi ông Giáp, bà Bích trả lại nhà đất, bà Côi và các đồng thừa kế của ông Thứ phải thanh toán lại giá trị nhà, số tiền phát sinh thiệt hại, giá trị 07 chỉ vàng, giá trị các công trình tài sản trên đất, tổng số tiền là 421.487.540 đồng.

Hủy các giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận H cấp ngày 01/4/2010 mang tên Nguyễn Đức Dân và Nguyễn Thị Minh Hà.

Ông Nguyễn Đình Giáp, bà Bùi Thị Bích có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 24/2018/KN-DS ngày 28/8/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm ngày 31/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N.

2. Những nội dung cần rút kinh nghiệm

Thừa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Bùi Thị Vườn. Năm 1990 chính quyền địa phương đổi đất cho cụ Vườn sang một vị trí khác và giao thừa đất này cho Hợp tác xã Mậu Lương quản lý. Năm 1992, Hợp tác xã Mậu Lương chuyển nhượng thừa đất (trên đất có 01 nhà ba gian cấp bốn lợp ngói cũ) cho vợ, chồng ông Bùi Văn Thứ, bà Nguyễn Thị Côi. Ngày 06/4/1994 ông Thứ, bà Côi ký "giấy nhượng lại nhà đất" cho vợ chồng ông Giáp, bà Bích với giá 7.000.000 đồng quy ra vàng là 13 chỉ vàng 9999. Ông Thứ, bà Côi đã nhận 03 chỉ vàng và giao nhà, đất cho ông Giáp, bà Bích. Ông Giáp, bà Bích cam kết 6 tháng sau trả nốt số vàng còn lại và tại phần "ghi chú" của giấy nhượng lại nhà đất nêu: Ông Giáp, bà Bích chỉ được chuyển nhượng nhà đất lại cho ông Thứ, bà Côi, nếu có sửa chữa nhà phải được sự đồng ý của ông Thứ, bà Côi. Thực tế, ông Giáp, bà Bích đã nhận nhà, đất, ông Thứ đã đồng ý và cùng ông Giáp sửa chữa nhà, làm thêm một số công trình phụ. Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông

Giáp đã đăng ký, kê khai đóng thuế đất từ năm 1994, đã đứng tên trong bản đồ địa chính, đã phá nhà cũ, làm nhà mới, phía gia đình bà Côi không phản đối. Năm 2006, khi Nhà nước thu hồi 78,6m² đất để làm công điều tiết nước, vợ, chồng ông Giáp là người được nhận tiền đền bù về đất. Năm 2010, anh Nguyễn Đức Dân, chị Nguyễn Thị Minh Hà là con ông Giáp, bà Bích đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ. Do vậy, cần áp dụng điểm b.2 và b.3 Mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Côi, tuyên bố "giấy chuyển nhượng nhà đất" giữa ông Thứ, bà Côi với ông Giáp, bà Bích vô hiệu là không đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết lại vụ án cần tiếp tục xác minh, làm rõ bên chuyển nhượng đã nhận đủ số vàng theo "giấy chuyển nhượng nhà đất" lập ngày 06/04/1994 chưa? Nếu bên nhận chuyển nhượng không chứng minh được việc đã trả đủ số vàng còn lại thì bên nhận chuyển nhượng phải trả cho bên chuyển nhượng số vàng còn lại theo tỷ lệ đã thanh toán trên cơ sở giá trị đất tại thời điểm.

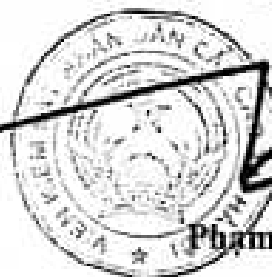
Do Tòa án nhân dân hai cấp của thành phố N có những vi phạm như đã nêu trên nên tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2019/DS-GĐT ngày 22/2/2019, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Để tăng cường kỹ năng nhận diện, phát hiện vi phạm, nâng cao chất lượng kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo dạng vi phạm đã phát hiện để các đơn vị trong toàn ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm. /

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VCI (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VCI (đ/b);
- Vụ 9, Vụ 14 VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Đ/c PVT VCI
- Các Viện nghiệp vụ; VP VCI;
- Lưu VP, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa