

Số: 25 /TB-VCLĐS

Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2020

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về vi phạm trong giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác giải quyết đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Bùi Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Nh với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc N, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ và kết luận trong bản án chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, cần thông báo để rút kinh nghiệm.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Ngày 12/3/1995 ông Bùi Ngọc Thành Th nhận chuyển nhượng 280m² đất ao của ông Nguyễn Huy Tr ở thôn H, xã B, huyện K, tỉnh T với giá 6.600.000đ (theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 307,1m²). Khi chuyển nhượng hai bên đã làm biên bản bàn giao có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Th bà Nh đã san lấp một phần ao xây dựng nhà mái ngói, đến năm 2000 xây nhà mái bằng, làm bếp, diện tích ao còn lại gần mặt đường đã lấp được một phần.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Th bà Nh trình bày: Khoảng năm 2009 cho ông N (anh trai bà Nh) để nhờ gạch và để nhờ cây si cảnh trên phần đất ao đã lấp chưa làm nhà (phần đất gần mặt đường). Khi ông N không bán được si có nói với ông bà được xây bao xung quanh gốc si, nhưng khi xây ông bà không có nhà nên ông N xây bờ ao giáp với ao nhà anh Đ. Năm 2011 khi gia đình ông bà sửa bếp hai bên xảy ra tranh chấp. Năm 2015 ông bà đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tranh chấp nên chưa được cấp. Năm 2017 ông N cố tình chớ cát lấp ao, xây lán tạm nên ông bà đã báo UBND xã để đình chỉ việc vi phạm này. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông N di dời các tài sản gồm: Lán tạm, tường xây gạch bê tông, hàng rào phía Bắc, gạch đỏ, cây si, hàng rào ngăn cách với ao nhà anh Đ, cát lấp ao để trả cho ông bà diện tích đất đo đạc thực tế là 151,9m².

Ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Ông và bà Nh là anh em ruột. Sau khi ông Th nhận chuyển nhượng đất của ông Tr đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Mai H (chị gái ông). Do ông Th không làm thủ tục sang tên cho bà H nên bà H muốn chuyển nhượng lại cho người khác, lúc này ông Th lên tiếng mua lại nhưng không đủ tiền nên có rủ ông mua chung. Ngày 15/02/2001 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Th có thỏa thuận về việc mua đất ao, theo đó ông Th, bà Nh bán cho vợ chồng ông diện tích đất ao với giá 2.500.000đ. Sáng ngày 15/02/2001 bà D (vợ ông) giao tiền cho bà Nh tại nhà của bà Nh ở xóm 8 (nay là thôn H, xã B), khi giao không viết giấy biên nhận; buổi chiều cùng ngày tiến hành đo đất, ông Nguyễn Ngọc G (anh trai ông) cắm mốc có tứ cận như sau: Phía Nam giáp nhà ông H dài 8,5m; phía Bắc giáp đường xã dài 5m; phía Đông giáp đất ông H dài 26m; phía Tây giáp nhà còn lại dài 26m. Sau khi đo đạc, cùng ngày 15/02/2001 ông viết "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nội dung ông Th, bà Nh chuyển nhượng cho ông mảnh đất có tứ cận như trên, ông Th ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục người chuyển nhượng, ông ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục người mua, ông Nguyễn Ngọc G ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục đại diện gia đình; bà Nh và bà D không ký vì mỗi bên chỉ cần một người ký đại diện. Khoảng 02 tháng sau ông thỏa thuận bán lại cho ông Nguyễn Chí L diện tích đất ao trên với giá 2.500.000đ, ông L đã đặt cọc cho ông 300.000đ. Ông đưa giấy chuyển nhượng cho bà Nh để làm thủ tục sang tên cho ông L. Sau đó ông L không mua nữa nhưng bà Nh đã viết vào giấy là: "anh N chuyển cho anh L xóm 5". Sau khi ông L không mua nữa gia đình ông mới san lấp, xây tường bao, trồng chuối và các hoa màu. Ông đã gặp ông T - Cán bộ văn phòng UBND xã, ông Qu - Chủ tịch xã báo cáo về việc nhận chuyển nhượng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm được.

Năm 2011 do gia đình ông Th xây lấn sang đất của ông nên xảy ra tranh chấp, ông đề nghị thanh tra giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2012 có sự tham gia của các bên, Thanh tra huyện K đã kết luận: Việc mua bán, làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật; nếu ông N đề nghị tiếp thì gửi đơn ra Tòa yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng. Sau đó do bận mãi nên ông không khởi kiện ra Tòa án. Ngày 08/12/2012 và 10/5/2015 ông tiếp tục làm đơn đề nghị, ông Nguyễn Ngọc Qu - Nguyễn chủ tịch UBND xã đã xác nhận vào đơn của ông là có việc thỏa thuận mua bán đất ao nêu trên. Năm 2017 ông sửa lại lán tạm, bà Nh báo UBND xã nên địa phương yêu cầu ông đình chỉ. Ông đã đóng thuế đối với diện tích đất đã mua, ông không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn vì ông đã nhận chuyển nhượng nên được quyền sử dụng. Đồng thời ông N có đơn phản tố, đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn dỡ bỏ tường gạch xây trả cho ông diện tích đất đã lấn đo thực tế là 14,7m²

- Tại kết luận giám định số 250/C09-P5 ngày 15/10/2018 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an giám định chữ ký, chữ viết trong giấy chuyển nhượng đề ngày 15/02/2001 đã kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Xuân Th dưới mục “người chuyển nhượng” trên mẫu cần giám định so với chữ ký, chữ viết Bùi Xuân Th trên mẫu so sánh do cùng một người ký và viết ra.

Không đủ cơ sở kết luận các chữ “anh N chuyển cho anh L xóm 5” dưới mục người chuyển nhượng trên mẫu cần giám định so với chữ viết của Nguyễn Thị Nh trên các mẫu so sánh có phải do cùng một người viết ra hay không.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện KX, tỉnh TB quyết định:

1. Xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Bùi Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Nh 151,9m² đất ao tại thôn H, xã B, huyện K, tỉnh T có sơ đồ kèm theo.

2. Buộc ông Th và bà Nh phải trả cho ông N và bà D 5.500.000đ (trong đó 2.500.000đ là tiền chuyển nhượng và 3.000.000đ là tiền bồi thường thiệt hại)

3. Buộc ông N, bà D phải di dời 01 cây si, 12.000 viên gạch đỏ và tháo dỡ lán tạm, hàng rào phía Đông ngăn với ao anh Đệ bằng tre và proximãng, hàng rào phía Bắc bằng cột bê tông và lưới sắt để trả lại đất cho ông Th, bà Nh.

4. Giao cho ông Th, bà Nh sở hữu toàn bộ tường xây phía Đông, cát lấp ao nhưng phải thanh toán cho ông N, bà D số tiền 15.530.000đ.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N về việc yêu cầu ông Th, bà Nh phải trả 14,7m² đất.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2019/DS-PT ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh T quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc N, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D phải trả lại nguyên đơn ông Bùi Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Nh 151,9m² đất ao.

1.2. Xác định diện tích đất 151,9m² đất ao (theo đo thực tế) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D (đất có sơ đồ kèm theo bản án).



1.3. Ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Đình chỉ yêu cầu phân tố của ông Nguyễn Ngọc N về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại 14,7m² đất ao đã lấn chiếm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng khác.

Do ông Th, bà Nh có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, ngày 27/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định số 32/KNGĐT-VC1-DS, kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 21/02/2020 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử giám đốc thẩm, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát: hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

2. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/02/2001 giữa ông Th và ông N được giao kết bằng văn bản, nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Diện tích đất nêu trên do ông Th nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Th và bà Nh, hai bên xác nhận là tài sản chung của vợ chồng nhưng theo kết luận giám định chỉ đủ căn cứ xác định ông Th có ký vào giấy chuyển nhượng, không đủ cơ sở xác định bà Nh có ký vào bản hợp đồng. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, về việc giao tiền thì ông N và bà D đều khai bà D giao tiền cho bà Nh vào sáng ngày 15/02/2001 tại nhà của bà Nh ở xóm 8 (nay là thôn H xã B) khi giao không viết giấy biên nhận, có ông G chứng kiến, song ông G lại khai ông N là người giao tiền cho ông Th tại nhà ông Th, có viết giấy và ông có ký vào giấy biên nhận này nhưng không cung cấp được tài liệu để chứng minh. Tại Biểu điều tra nhân khẩu từ 31/12/1993 đến ngày 10/4/2000 xét giao bổ sung đất nông nghiệp tại xóm 8, xã B được hoàn thành vào ngày 30/5/2001 thể hiện gia đình ông Th đã chuyển về xóm 5. Do đó, chưa đủ căn cứ xác định ông N đã giao cho ông Th, bà Nh 2.500.000đ. Tòa án cấp sơ chưa đối chất làm rõ số tiền đã nhận mà chỉ căn cứ vào lời khai của ông N, ông G và giấy chuyển nhượng để xác định ông Th, bà Nh đã nhận 2.500.000đ để từ đó giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc vợ chồng ông Th, bà Nh trả cho ông N, bà D số tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại là chưa chặt chẽ.

Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào lời khai của Bị đơn và người làm chứng đứng về phía Bị đơn để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, gia đình ông N đã sử dụng đất trong một thời gian dài mà ông Th, bà Nh không có ý kiến để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng từ đó xử không chấp đơn khởi kiện của Nguyễn đơn về việc buộc ông Nguyễn Ngọc N và và Trần Thị D phải trả lại nguyên đơn 151,9m² đất ao là không đúng, gây thiệt hại quyền lợi của Nguyễn đơn.

Trên đây là vi phạm cần rút kinh nghiệm trong việc đánh giá chứng cứ khi giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các đơn vị trong Ngành tham khảo và rút kinh nghiệm./.

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Các Viện nghiệp vụ 1, 2, 3, VP VC1;
- Các đ/c Lãnh đạo VC1;
- VC2, VC3;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- Lưu: VT, V4.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Yến

