

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về vi phạm trong giải quyết vụ án “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Thông qua giải quyết đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2019/DS-PT ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S, về vụ án “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”, giữa Nguyễn đơn là bà N với BỊ đơn là ông D2 và bà T;

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 vi phạm về thủ tục tố tụng, cần thông báo để rút kinh nghiệm.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguyên đơn là bà N trình bày: Khoảng thời gian năm 2007-2008, bà N nhiều lần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Y và đã gộp thành thửa đất có chiều dài theo dọc đường quốc lộ 6 là 15m, chiều sâu 30m tổng diện tích là 450m² (tính từ mốc lộ giới vào) tại xã CM, huyện MS, tỉnh S. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y do Ủy ban nhân dân huyện MS cấp ngày 21/12/1998. Ngày 22/9/2008 bà N và vợ chồng ông Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có chứng thực của UBND xã CM. Đồng thời, cán bộ địa chính xã CM là ông D1 đã tiến hành đo đạc, lập biên bản xác minh nguồn gốc, diện tích đất chuyển nhượng, có xác nhận Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện MS.

Năm 2017, bà N định chuyển nhượng 175m² nằm trong diện tích nêu trên cho người khác thì được ông Y (chủ đất cũ) cho biết: Khoảng tháng 11-12/2016, bà L (chị gái bà N) đã nhờ cán bộ địa chính xã CM là ông S làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 161,2m² (tương đương 05m chiều dài mặt đường quốc lộ 6 trong phần 15m chiều dài của diện tích đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng của ông Y) cho bà T, ông D2. Đồng thời đã nhờ ông Y và bà I (vợ ông Y) đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà T, ông D2 vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Y, nên ông Y và bà I đã đồng ý ký vào hợp đồng này. Hợp đồng đã được công chứng số 764, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016, do Công chứng viên L – Phòng Công chứng số 3 thực hiện.

Trần Văn C diện tích là 557m². Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông C đã chuyển nhượng lại 400m² cho ông Lê Quang CH ở cùng thôn.

Ngày 26/5/2016, Ủy ban nhân dân huyện T.H đã cấp GCNQSDĐ số CH00533 cho hộ ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị G tại thửa số 383 tờ bản đồ số 5 với diện tích là 157m², và cấp GCNQSDĐ số CH00825 cho hộ ông Lê Quang CH, bà Nguyễn Thị Thu H tại thửa số 383-1, tờ bản đồ số 5 với diện tích là 400m². Sau khi biết sự việc trên, ông S đã làm đơn khiếu nại gửi lên Ủy ban nhân dân huyện T.H và UBND huyện đã ban hành quyết định hủy GCNQSDĐ số CH00533 của hộ ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị G. Còn GCNQSDĐ số CH00825 của hộ ông Lê Quang CH, bà Nguyễn Thị Thu H thì chưa hủy.

Xét thấy việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện T.H là sai trái vì mảnh đất là di sản của bố mẹ ông để lại, chưa được phân chia thừa kế theo quy định của pháp luật nên ông đã làm đơn khởi kiện đề nghị TAND tỉnh T giải quyết: Chia di sản thừa kế của bố mẹ ông theo quy định của pháp luật và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH00825 của hộ ông Lê Quang CH, bà Nguyễn Thị Thu H.

Bị đơn ông Lê Quang CH và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Ông C và bà G có một khu đất diện tích 557m² tại thửa 383 tờ bản đồ số 5 thôn TS, xã TG, huyện T.H và ngày 10/12/2010 đã được UBND huyện T.H cấp GCNQSDĐ số CH 00533/4703. Ngày 26/5/2016, vợ chồng ông C, bà G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất số 383-1 có diện tích 400m² với giá 80.000.000đ, vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ số tiền trên và đã được UBND huyện T.H cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp, ông S không có quyền yêu cầu hủy GCNQSDĐ của gia đình ông, đề nghị Tòa án xem xét.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- **Ông Trần Văn C trình bày:** Bố mẹ ông là cụ Trần Văn TH và cụ Lê Thị KH có 09 người con như ông S đã trình bày. Năm 1995, sau khi cụ KH mất thì các anh chị em trong nhà đều có mặt đầy đủ, họp gia đình công bố di chúc chia di sản thừa kế, theo đó ông Trần Văn T được chia mảnh đất sau nhà, có diện tích là 507m², còn ông C được chia mảnh đất phía trước nhà có diện tích là 557m². Tất cả các anh em đều đồng ý ký và có 02 người bác ruột chứng kiến là ông Trần Văn X và ông Trần Đức T.

Năm 2007 cụ TH chết, ông S đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã TG và UBND xã đã mời ông C và ông S lên làm việc, kết quả xem xét hồ sơ địa chính năm 2004 thì ông C và ông Trần Văn T được chia cho 02 mảnh đất như trên là đúng và ông S không còn ý kiến gì. Sau đó, cán bộ địa chính của UBND xã cùng Trưởng thôn, Bí thư chi bộ thôn và hai người hàng xóm đến để chứng kiến việc cắm mốc ranh giới chia thừa kế cho từng người trong gia đình. Đối với phần đất

đường, tổng cộng là 15m mặt đường. Từ thời điểm đó, đất không có tranh chấp với ai. Đến năm 2016, bà L chuyển nhượng tiếp cho ông D2, bà T 05m mặt đường theo Hợp đồng ngày 10/10/2016, được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh SL và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S trình bày: Ông xác nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà I với ông D2, bà T 5m chiều dài giáp đường quốc lộ 6, thửa đất giáp ranh đất của bà Q. Trước đó theo yêu cầu của ông S, bà L đã làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Y, bà I. Khi làm hồ sơ, ông S đã giải thích các vấn đề liên quan cho ông Y, bà I hiểu và ông, bà tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó bà L có ý định chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông D2, bà T nên các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng cũ và làm hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ ông Y, bà I sang cho ông D2, bà T. Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng đất và các văn bản có liên quan là do ông S trực tiếp thực hiện tại Phòng công chứng số 3 nhưng không có mặt các bên tham gia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B (Công chứng viên thuộc Phòng công chứng số 3) trình bày: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà I với ông D2, bà T ngày 10/10/2016 do ông B thực hiện. Thủ tục yêu cầu công chứng là ông S cán bộ địa chính xã yêu cầu, Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng. Do tin tưởng ông S là cán bộ địa chính, nên ông B đã công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng trên khi vắng mặt các bên tại Phòng công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 19/11/2018, Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh S tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà I và ông Y với bên nhận chuyển nhượng là bà T và ông D2 được công chứng số 764, quyển số 01/TP/CC-SCC/HGDG ngày 10/10/2016 do Công chứng viên B – Phòng Công chứng số 3 thực hiện là vô hiệu;

Các bên vẫn thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà I và ông Y với bên nhận chuyển nhượng là bà N được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã CM, huyện MS tổng số diện tích đất chuyển nhượng là 450m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ F48-101-97 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y do Ủy ban nhân dân huyện MS cấp ngày 21/12/1998.

Bà N được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2008 với bà I, ông Y đất thuộc thửa 196, tờ bản đồ

F48-101-97 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y do Ủy ban nhân dân huyện MS ngày 21/12/1998. Ông D2, bà T và bà L phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất để trả lại 175m² đất (nằm trong diện tích đất 525m²). Từ cạnh cụ thể: Phía đông bắc giáp đường quốc lộ 6, dài 5m; phía đông nam giáp đất hộ bà G, dài 35m; phía Bắc giáp đất còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y (đã chuyển nhượng cho bà N) 35m; Phía tây bắc giáp đất còn lại của ông Hoàng Văn Y dài 5m.

Ngày 01/12/2018, ông D2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2019/DS-PT ngày 07/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh S tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông D2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MS.

Do, bà L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, ngày 15/10/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định số 39/QĐKNGĐT-VC1-DS, kháng nghị theo tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 27/6/2020, 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 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

Nguồn gốc thửa đất các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là của vợ chồng ông Y, bà I tại bản Phát, xã CM, huyện MS, tỉnh S. Từ năm 2007-2008 ông Y, bà I chuyển nhượng cho bà N nhiều lần, tổng cộng 450m² đất và đã được UBND xã chứng thực tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2008.

Bà L cho rằng trong khoảng thời gian nêu trên bà là người nhận chuyển nhượng đất của ông Y, bà I diện tích 20m chiều dài mặt đường và bà đưa 200.000.000 đồng cho em gái là bà N để thanh toán tiền cho ông Y. Bà L xuất trình giấy tờ viết tay của bà N có nội dung: *L đưa N tiền mua đất bác Y, đưa tiền làm 2 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. N đã trả hộ tiền đất 50.000.000 đồng, 45.000.000 đồng, TL 49.000.000 đồng mỗi lần 5m và chốt nợ còn lại đến ngày 20/12/2008 N còn nợ 64.000.000 đồng.*

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N thừa nhận đó là chữ viết của bà nhưng bà N cho rằng đây là việc mua bán khác, không liên quan tới thửa đất đang tranh chấp nêu trên. Tại Biên bản hòa giải ngày 03/7/2018, bà N xác nhận có việc mua hộ bà L 15m đất ruộng và đã trả cho bà L.

Mặt khác, tại Biên bản lời khai ngày 03/7/2018, bà N khai tổng các lần nhận chuyển nhượng đất của ông Y là 30m kéo dài theo quốc lộ 6, trong đó có 15m (diện tích 450m²) đã được địa chính xã là ông D1 đến đo và làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và gia đình ông Y, bà I; 15m đất còn lại bà N mua giúp cho chị Q là 5m, mua hộ chị G (cháu của bà L) 5m và mua giúp bà L 5m. Bà N đã tiến hành giao đất cho chị Q, chị G và bà L, mỗi người 5m. Ngày 27/4/2013, bà L nhượng lại đất cho ông E số đất mà bà N mua hộ nhưng do bà N là người trực tiếp mua của ông Y nên bà N là người viết chuyển nhượng cho ông E và bà L là người nhận tiền của ông E. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 03/7/2018, chị Q thừa nhận mua hộ cho bà L 15m đất ruộng và đã bàn giao cho bà L để bà L giao đất cho bà T và ông E. Như vậy, lời khai của chị Q có mâu thuẫn, không thống nhất với lời khai của bà N. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ số tiền bà N nhận của bà L để mua đất của ông Y ở vị trí nào? Diện tích đất là bao nhiêu? Việc bàn giao đất giữa hai bên thực hiện như thế nào là Tòa án thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Ông Y khẳng định chỉ nhận tiền và chuyển nhượng đất cho bà N, không giao dịch với bà L. Tuy nhiên, trước khi ông Y ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông D2, bà T thì ông Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/6/2016 với bà L (thừa đất hiện đang tranh chấp) nên việc ông Y cho rằng chỉ đứng ra ký hộ, không biết sự việc chuyển nhượng giữa bà L và ông D2 là không phù hợp.

Tại Biên bản đo đạc, xác minh nguồn gốc đất, diện tích thửa đất chuyển nhượng có chữ ký của bà N, ông Y, ông D1 (địa chính) vào ngày 23/7/2013 xác định ông Y chuyển nhượng cho bà N 10m mặt đường. Bà N trình bày mua hộ bà L 5m đất ruộng, sau đó ông Y đổi đất cho bà L lên phía trên, giáp vào phần 25m nhưng theo giấy viết tay mà bà N cung cấp thì bà N là người trực tiếp đổi đất ruộng cho ông Y. Như vậy lời khai của bà N có sự mâu thuẫn trong khi ông Y (nguyên là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã CM) và bà I là chủ sử dụng đất biết rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng ông Y, bà I lại cho rằng không hiểu rõ các nội dung của hợp đồng nên có ký 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có đủ biên bản đo đạc xác định nguồn gốc đất chuyển nhượng giữa ông Y, bà I với bà L, ông H và ông D2, bà T là không phù hợp.

Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất bà N mua giúp cho bà L là đất ở vị trí nào nhưng lại đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Y, bà I và ông D2, bà T; công nhận đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Trên đây là vi phạm cần rút kinh nghiệm về thu thập, đánh giá chứng cứ khi giải quyết vụ án "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng

võ hiệu" 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 cùng 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;
- VC2, VC3;
- Vụ 10 VKSNDTC;
- Các đ/c Lãnh đạo VC1;
- Lưu: VT, V4, HSKS

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Yên