

Số: 12 /TB-VKS-DS

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

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

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 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” giữa nguyên đơn bà Lâm Thị Xứng và bị đơn ông Phạm Văn Vói; bà Nguyễn Thị Hòa.

1. Nội dung vụ án:

Năm 2002, bà Lâm Thị Xứng nhận chuyển nhượng 8.232m² đất toạ lạc tại ấp Thuận Tây, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh từ vợ chồng ông Phạm Văn Vói, bà Nguyễn Thị Hoà với giá 318.500.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vói có sự chứng kiến của bà Mờ, vợ chồng ông Vói đã giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Xứng để làm thủ tục sang tên. Khi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Cầu để làm thủ tục, bà Xứng được biết diện tích đất chuyển nhượng có một phần nằm trong quy hoạch nên chưa được sang tên. Đến năm 2009, Nhà nước thu hồi 3.249,3m² và trả tiền đền bù 2.269.753.000 đồng, vợ chồng ông Vói, bà Hoà là người nhận tiền đền bù theo Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 25/02/2010 và Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 01/3/2010. Nay bà Xứng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Vói, bà Hoà có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với phần đất không nằm trong quy hoạch 4.982,7m²; yêu cầu huỷ Quyết định số 823 và Quyết định số 824 để công nhận cho bà Xứng được quyền nhận tiền bồi thường việc thu hồi đất là 2.269.753.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng bà Xứng chỉ đặt cọc cho ông bà 50.000.000 đồng và hẹn sau 3 tháng làm thủ tục xong sẽ trả đủ phần còn lại. Khi nhận tiền cọc, bị đơn ký vào sổ tay của bà Xứng do bà Xứng giữ, không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày, ông bà không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Xứng mà giao cho bà Mờ để làm thủ tục vì tin tưởng bà Mờ (bà Mờ là người giới thiệu việc chuyển nhượng). Sau khi thoả thuận chuyển nhượng và nhận cọc, vợ chồng ông Vói vẫn tiếp tục canh tác trên đất, đến năm 2008 do việc canh tác khó khăn, ông bà bỏ ruộng đi làm thuê nơi khác nên không biết việc bà Xứng tự ý trồng cây trên đất. Do bà Xứng không thanh toán tiền đúng hạn nên vợ chồng ông Vói không tiếp tục chuyển nhượng cho bà Xứng nữa.

2. Quá trình giải quyết vụ án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị Xứng đối với ông Phạm Văn Vói, bà Nguyễn Thị Hoà.

Buộc ông Phạm Văn Vói, bà Nguyễn Thị Hoà hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.982,7m² bao gồm một phần thửa 294/185m², một phần thửa 295/701,7m² và toàn bộ các thửa 296/1.233m², 312/1.560m², 313/950m² tờ bản đồ số 7 thuộc GCNQSDĐ số 03858 QSDĐ/210/QĐ-UB(H) cấp ngày 07/7/1999 đứng tên Phạm Văn Vói.

Bà Xứng có nghĩa vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà Lâm Thị Xứng được nhận số tiền đền bù làm tinh lộ 786 diện tích 3.249,3m² do UBND huyện Bến Cầu thu hồi đất số tiền là 2.269.753.000 đồng.

UBND huyện Bến Cầu và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bến Cầu có trách nhiệm giao cho bà Lâm Thị Xứng nhận số tiền trên 2.269.753.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị Xứng huỷ Quyết định số 823 và Quyết định số 824 của UBND huyện Bến Cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2015, bà Xứng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2015, bị đơn ông Vói, bà Hoà kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 70/2016/DS-PT ngày 24/3/2016 của TAND tỉnh Tây Ninh quyết định:

Sửa án sơ thẩm (Sửa lại cách tuyên án về việc đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của bà Xứng đối với yêu cầu huỷ Quyết định số 823 và Quyết định số 824 của UBND huyện Bến Cầu, về đường lối giải quyết như án sơ thẩm)

Chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị Xứng đối với ông Phạm Văn Vói, bà Nguyễn Thị Hoà.

Buộc ông Phạm Văn Vói, bà Nguyễn Thị Hoà hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.982,7m² bao gồm một phần thửa 294/185m², một phần thửa 295/701,7m² và toàn bộ các thửa 296/1.233m², 312/1.560m², 313/950m² tờ bản đồ số 7 thuộc GCNQSDĐ số 03858 QSDĐ/210/QĐ-UB(H) cấp ngày 07/7/1999 đứng tên Phạm Văn Vói.

Bà Xứng có nghĩa vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà Lâm Thị Xứng được nhận số tiền đền bù làm tinh lộ 786 diện tích 3.249,3m² do UBND huyện Bến Cầu thu hồi đất số tiền là 2.269.753.000 đồng.

UBND huyện Bến Cầu và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bến Cầu có trách nhiệm giao cho bà Lâm Thị Xứng nhận số tiền trên 2.269.753.000 đồng.

Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của bà Xứng đối với yêu cầu huỷ Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 25/02/2010 của UBND huyện Bến Cầu và Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 01/3/2010 của UBND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 01/10/2019, ông Vói và bà Hoà có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 21/4/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 98/QĐKNGĐT-VKS-DS.

Kết quả xét xử giám đốc thẩm:

Tại phiên toà ngày 24 tháng 8 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 sơ thẩm, phúc thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lâm Thị Xứng trình bày năm 2002 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.232m² từ vợ chồng bị đơn là ông Phạm Văn Vói và bà Nguyễn Thị Hoà với giá 318.500.000 đồng, bà Xứng đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới có bà Mờ chứng kiến. Phía bị đơn ông Vói, bà Hoà không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn, cho rằng bà Xứng chỉ đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại thoả thuận trong vòng 3 tháng sau khi hoàn tất việc sang tên chuyển quyền bà Xứng sẽ thanh toán đủ, ông bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mờ giữ chứ không giao cho bà Xứng. Xét thấy, các bên đương sự có lời khai mâu thuẫn về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng đều nói đến bà Mờ là người làm chứng cho việc chuyển nhượng và nhận tiền giữa các bên. Trong trường hợp này Toà án cần đưa bà Mờ tham gia với tư cách người làm chứng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/02/2001 (bl 41-44): Quá trình giải quyết vụ án các bên khẳng định việc chuyển nhượng diễn ra năm 2002, không phải ngày 15/02/2001 như các hợp đồng thể hiện (bl 112-113). Xét thấy: bản chính tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hai nét chữ khác nhau, cụ thể nét chữ ghi hộ khẩu thường trú của bà Xứng, thời điểm thanh toán, phương thức thanh toán khác với nét chữ còn lại trong hợp đồng; Mặt khác hợp đồng được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau nhưng có 01 bản không ghi thông tin hộ khẩu thường trú của bà Xứng; Cả 04 bản chính đều do bà Xứng giữ và giao nộp cho Toà án. Toà án các cấp không tiến hành cho các bên đối chất về nội dung này cũng như thu thập tài liệu xác minh có hay không việc ghi chèn vào hợp đồng, bà Xứng đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Vói, bà Hoà như đã ghi tại hợp đồng hay chưa, từ đó mới đủ căn cứ giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Hơn nữa, hợp đồng giữa các bên không có xác nhận của UBND theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993, Điều 716 Bộ luật dân sự năm 1995. Toà án cho rằng các bên đã thực hiện hợp đồng, bà Xứng đã nhận đất và canh tác trồng cây lâu năm, từ đó căn cứ quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao để công nhận hợp đồng giữa các bên là không phù hợp, chưa xem xét đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ quá trình giải quyết vụ án chính bà Xứng thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng bà giao đất cho bà Mờ quản lý, bà Mờ giao lại cho vợ chồng ông Vói tiếp tục canh tác, đến năm 2008 bị đơn đi nơi khác nên bà Xứng bắt đầu trồng tràm trên đất. Phía bị đơn thì cho rằng sau khi thoả thuận chuyển nhượng ông Vói, bà Hoà vẫn tiếp tục canh tác đến năm 2008 ông bà bỏ đi nơi khác.

Như đã phân tích, do Toà án không đưa bà Mờ tham gia vụ án để tiến

hành lấy lời khai, đối chất giữa các bên có hay không việc bà Xứng đã nhận đất và giao lại cho bà Mờ quản lý như cũng chứng cứ cho việc bà Mờ được giao đất, trong khi đó suốt khoảng thời gian 06 năm (từ năm 2002 đến năm 2008) vợ chồng ông Vói, bà Hoà vẫn canh tác trên đất nhưng bà Xứng không đề cập đến tiền thuê đất hay hoa lợi, lợi tức phát sinh.

Về hạn mức đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định pháp luật: Căn cứ Điều 44 Luật đất đai 1993 quy định “Hạn mức đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của mỗi hộ gia đình là không quá 3 ha do Chính phủ quy định cụ thể đối với từng địa phương”. Xét thấy, hồ sơ chuyển nhượng giữa bà Xứng với vợ chồng ông Vói không được UBND xác nhận theo quy định nên không xác định được diện tích đất nông nghiệp bà Xứng đang sử dụng là bao nhiêu theo quy định tại điểm b khoản 1 Mục III Thông tư 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng Cục địa chính. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Luật đất đai 2013 để giải quyết nội dung này là không có căn cứ do thời điểm các bên phát sinh giao dịch là năm 2002, lúc này Luật đất đai 2013 chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, khi bà Xứng có yêu cầu hủy Quyết định số 823, 844 của UBND huyện Bến Cầu về việc thu hồi và chi trả bồi thường, hỗ trợ cho ông Vói và bà Hòa, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là chưa đúng quy định tại Điều 32a của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2004 nhưng khi xét xử lại tuyên buộc UBND huyện Bến Cầu và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bến Cầu có trách nhiệm giao cho bà Lâm Thị Xứng nhận số tiền đền bù là vượt quá thẩm quyền xét xử của Tòa án. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử bà Lâm Thị Xứng được nhận số tiền đền bù làm tinh lộ 786 diện tích 3.249,3m² do UBND huyện Bến Cầu thu hồi, nhưng lại xác định Quyết định số 823, 844 được ban hành đúng đối tượng, đúng nội dung nên không thuộc thẩm quyền thụ lý của Tòa án, từ đó đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của bà Xứng là có sự mâu thuẫn khác biệt với nhau, giải quyết không triệt để vụ án, không phù hợp quy định của pháp luật.

Do Tòa án các cấp chưa làm rõ quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, áp dụng sai quy định pháp luật dẫn đến việc xét xử chưa đủ căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự nên có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án vi phạm trên.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Tòa án cấp phúc thẩm và Tòa án hai cấp 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 và Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của 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 (để b/c);
- Vụ 9, VKSNDTC (B/cáo);
- VC3: VT, các PVT;
- 23 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu: VP, VC3.