

Số: 68 /TB -VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 8 năm 2022

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

Vụ án dân sự

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

“Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến quyết định của bản án không đúng quy định pháp luật, cần thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm.

1. Nội dung và quá trình giải quyết vụ án

Vào ngày 09/01/2011, nguyên đơn anh Cao Ngọc Long có nhận chuyển nhượng của bị đơn anh Cao Thanh Cảnh một lô đất có diện tích 6.450m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, tại thôn Giang Thọ, xã Tam Giang, huyện Krông Năng, Đắk Lắk; lô đất đã được UBND huyện Krông Năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555289 ngày 16/05/2008, trên đất có khoảng 900 cây cà phê kinh doanh. Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đang được anh Cảnh thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch Ea Kar, do đó việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tờ sang nhượng đất viết tay, không qua thủ tục công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giá chuyển nhượng là 210 triệu đồng và đã được thanh toán đầy đủ cho anh Cảnh toàn bộ khoản tiền, anh Long đã nhận đất rẫy để canh tác ổn định từ đó cho đến khi cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, bán đấu giá và bàn giao đất ngoài thực địa cho người được thi hành án; đồng thời, trong quá trình sử dụng anh Long đã bắt thêm 01 đường điện dài 1.000 m và 01 đồng hồ điện vào năm 2013, trồng thêm 50 cây sầu riêng vào năm 2015, 300 cây mắc ca vào năm 2019, 150 cây Đàn Hương vào năm 2020; đào 01 giếng nước sâu 18m, phía trên đường kính 1,5m, đáy giếng 3m.

Tháng 6/2012, khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ xong đối với ngân hàng thì anh Long và anh Cảnh rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục sang tên, nhưng do bị Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện Krông Năng ngăn chặn, phong tỏa từ năm 2011 để đảm bảo cho công tác thi hành án khoản nợ tiền mà ông Cảnh nợ bà Nguyễn Thị Ngọc Nga (theo đơn yêu cầu thi hành án của

bà Nga đối với Bản án số 37/2011/DSST ngày 20/6/2011 của TAND huyện Krông Năng đã có hiệu lực pháp luật) nên không thể thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Anh Long đã cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, nhưng chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Krông Năng.

Từ ngày 14/11/2012 đến 30/6/2017, Chi cục THADS huyện Krông Năng đã ra quyết định thi hành án đối với người phải thi hành án là ông Cao Thanh Cảnh và người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Ngọc Nga, tổ chức thực hiện các thủ tục thi hành án bằng việc cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản thi hành án và giao tài sản cho người được thi hành án lô đất có diện tích 6.450m² nêu trên. Ngày 29/3/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Năng nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) cho bà Nguyễn Thị Ngọc Nga tại thửa đất số 92 (30 mới), tờ bản đồ số 41 (44 mới), diện tích 6.450m² (6.525,6m² đo thực tế) theo quyết định của Chi cục THADS huyện Krông Năng về việc giao tài sản là quyền sử dụng đất cho người được thi hành án theo quy định của pháp luật. Ngày 30/10/2018, UBND huyện Krông Năng ban hành quyết định số 4157/QĐ-UBND về việc hủy bỏ một phần GCNQSD đất số AK 555298 cấp cho hộ ông Cao Thanh Cảnh, và đến ngày 19/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số CV 777732, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích 6.431,7 m cho bà Nguyễn Thị Ngọc Nga và cây trồng trên đất.

Ngày 27/12/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc Nga đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con gái là bà Nguyễn Thị Mai Anh. Đến ngày 13/01/2021, bà Nguyễn Thị Mai Anh chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà H'Juan Niê Hra (nhưng cho bà H'Ấn Niê Hra đứng tên) với giá 165.000.000 đồng; việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà.

Do đó, ông Cao Ngọc Long có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến quyền lợi của mình.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên: “...Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Ngọc Long về các yêu cầu: Buộc ông Cao Thanh Cảnh phải sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Cảnh sang tên ông Long đối với lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555289 (CV777732) do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 26/5/2008 (19/11/2020) tên ông Cao Thanh Cảnh (Nguyễn Thị Ngọc Nga). Trường hợp vì lý do khách quan không thể thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Cảnh sang tên ông Long thì đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 09/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Thanh

Cảnh và bên nhận chuyển nhượng là ông Cao Ngọc Long, đối với lô đất mà ông Long nhận chuyển nhượng có đặc điểm nói trên; Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV777732 do Sở TN&MT tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc Nga đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 44, diện tích 6,431,7m²; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nga, ông Nghĩa và bên nhận tặng cho là chị Mai Anh vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ bà Nga sang tên chị Mai Anh; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Mai Anh và bên nhận chuyển nhượng là bà H'Ân Niê Hra vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ bà Anh sang tên bà H'Ân Niê Hra.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thanh Cảnh và ông Cao Ngọc Long lập ngày 09/01/2011 là vô hiệu.

Buộc ông Cao Ngọc Long bàn giao cho bà H'Ân Niê Hra quản lý sử dụng thửa đất số 30 (thửa đất 92 cũ), tờ bản đồ 44 (41 cũ) Giấy chứng nhận và cây trồng trên đất.

Tài sản trên đất gồm: 50 cây sầu riêng trồng năm 2015, trong đó: 20 cây loại A, 30 cây loại B; 300.000 cây Mac Ca trồng năm 2019; 150 cây Đàn Hương trồng năm 2020; 634 cây cà phê kinh doanh; 01 giếng nước sâu 18m, mặt giếng rộng 1,5m, đáy giếng rộng 03m đào năm 2013; Đối với đường dây điện nếu bàn giao đất cho người khác thì ông Long lấy dây điện về.

Buộc bà H'Ân Niê Hra được nhận đất và tài sản trên đất nói trên và phải thanh toán cho ông Cao Ngọc Long số tiền 247.416.000 đồng (là giá trị những cây trồng và tài sản trên đất ông Long tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng của ông Cao Thanh Cảnh)".

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Cao Ngọc Long kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'Ân Niê Hra kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về phần quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan.

Ngày 27/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 395/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 165/2022/DS-PT ngày 06/7/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị phúc thẩm, kháng cáo của bà H'Ân Niê Hra, một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc Long sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với phần tuyên buộc ông Cao Ngọc Long bàn giao cho bà H'Ân Niê Hra quản lý sử dụng thửa đất và buộc bà H'Ân Niê Hra được nhận đất, tài sản trên đất và phải

thanh toán cho ông Cao Ngọc Long số tiền 247.416.000 đồng.

2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

2.1. Về tố tụng

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Cao Ngọc Long đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà vô hiệu gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc Nga, ông Nguyễn Chánh Nghĩa và bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Mai Anh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Mai Anh và bên nhận chuyển nhượng là bà H'Ân Niê Hra. Nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015.

2.2. Bản án sơ thẩm tuyên vượt quá phạm vi khởi kiện của người khởi kiện

Án sơ thẩm tuyên buộc ông Cao Ngọc Long bàn giao cho bà H'Ân Niê quản lý sử dụng thửa đất số 30 (Thửa số 92 cũ) tờ bản đồ số 44 (41 cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777732 do Sở TN&MT tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc Nga và cây trồng trên đất; đồng thời buộc bà H'Ân Niê Hra được nhận đất và tài sản trên đất nói trên và phải thanh toán cho ông Cao Ngọc Long số tiền 247.416.000đ (là giá trị những cây trồng và tài sản trên đất ông Long tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng của ông Cao Thanh Cảnh) là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 BLTTDS năm 2015. Bởi vì trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Cao Ngọc Long và bà H'Ân Niê Hra đều không có yêu cầu về nội dung này. VKSND tỉnh Đắk Lắk đã kịp thời phát hiện và ban hành kháng nghị đối với vi phạm này của bản án sơ thẩm được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Trên đây là một số vấn đề cần rút kinh nghiệm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, tham khảo rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. /*h*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKSNDTC (đề b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKS 12 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu: HSKS, V2, VP VC2.

**KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng