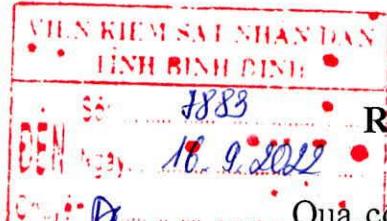


VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 76 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 9 năm 2022



THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thu Đông với bị đơn, ông Phạm Hữu Vũ và bà Trần Thị Vương đã được xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN.

Ngày 25/12/2017, bà Trần Thị Vương và ông Phạm Hữu Vũ sang nhượng bằng viết tay cho bà Nguyễn Thị Thu Đông thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, diện tích 9.084,6m² tại thôn 9, xã Ia Tô, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai (đất ông Vũ, bà Vương đã được cấp GCNQSDĐ ngày 24/01/2014). Ông Vũ đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Bà Vương và ông Vũ hẹn đến ngày 30/02/2018 (âm lịch) sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đông để làm các thủ tục chuyển nhượng, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang làm thủ tục đính chính. Nhưng quá hạn, ông Vũ và bà Vương không thực hiện. Vì vậy, bà Đông khởi kiện yêu cầu ông Vũ và bà Vương phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho Bà.

Bị đơn bà Trần Thị Vương cho rằng, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhầm tên của bà Vương thành “Vượng” nên vợ chồng Bà phải làm thủ tục đính chính và hẹn bà Đông đến ngày 30/02/2018 (âm lịch) sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đính chính cho bà Đông, nhưng đến nay chưa hoàn tất được thủ tục nên Bà chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đông. Bà Vương cam kết trong hạn 45 ngày sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đông để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, quyết định:

“1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu Đông.*

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 26/12/2017 giữa ông Phạm Hữu Vũ và bà Trần Thị Vương với bà Nguyễn Thị Thu Đông.

Buộc ông Phạm Hữu Vũ và bà Trần Thị Vương tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Thu Đông đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, có diện tích 9.084,6m² tại thôn 9, xã Ia Tô, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 525125 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24/01/2014 cho bà Trần Thị Vương và ông Phạm Hữu Vũ.

Trường hợp ông Phạm Hữu Vũ và bà Trần Thị Vương không thực hiện hợp đồng thì bà Nguyễn Thị Thu Đông có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở sang tên của mình theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu Vũ và bà Trần Thị Vương mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí theo quy định.

Ngày 05/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Công văn số 61/CV-CCTHADS ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai kiến nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 07/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 74/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 84/2021/DS-GDT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Ngày 24/01/2014, bà Trần Thị Vương và ông Phạm Hữu Vũ được UBND huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, diện tích 9.084,6m² tại thôn 9, xã Ia Tô, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

Ngày 08/12/2016, ông Vũ và bà Vương thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai để bảo đảm cho khoản tiền vay 110.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/25550377/HĐTD ngày 08/12/2016. Hiện nay, ông Vũ và bà Vương còn nợ Ngân hàng 188.300.000 đồng tiền gốc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được xóa đăng ký thế chấp. Nhưng ngày 26/12/2017, ông Vũ và bà Vương lại lập Giấy chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Thu Đông với giá 80.000.000 đồng (đã nhận đủ tiền).

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Vũ, bà Vương khai đang làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ghi nhầm tên “Vuong” thành “Vương”, nhưng Tòa án nhân dân huyện Ia Grai không yêu cầu ông Vũ, bà Vương xuất trình tài liệu thể hiện đang làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai để kiểm tra lời khai của ông Vũ, bà Vương có đúng hay không nên không phát hiện thửa đất đã được ông Vũ, bà Vương đang thế chấp tại Ngân hàng và không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tuyên xử: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 26/12/2017) giữa ông Phạm Hữu Vũ và bà Trần Thị Vương với bà Nguyễn Thị Thu Đông là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai và bản án cũng không thi hành án được.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự, để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát. D

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSNDTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- VKSND các tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c Hoàng - PVTVC2;
- Đ/c Thanh PVT phụ trách V2;
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng