

Số: 82 /TE-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 10 năm 2022

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”



Qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Lê Phụng Hoàng và bị đơn ông Phạm Khanh, ông Phạm Văn Hạ.

1. Nội dung vụ án

Năm 2000 ông Phạm Khanh có chuyển nhượng cho ông Lê Phụng Hoàng diện tích đất 2000m² bằng giấy viết tay, nội dung: chuyển nhượng lâu dài, nếu có thay đổi chính sách cũng không tranh chấp, giá chuyển nhượng 2.500.000 đồng. Hai bên giao nhận tiền, ông Hoàng canh tác ổn định và nộp thuế đầy đủ, tuy nhiên ông Hoàng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông Khanh làm hợp đồng tặng cho diện tích đất trên cho ông Hạ, bà Liên (con ông Khanh). Năm 2015, ông Hạ đòi đất, cản trở không cho ông Hoàng tiếp tục canh tác.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, quyết định:

“...Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phụng Hoàng về việc “Yêu cầu công nhận đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2000 giữa ông Phạm Khanh và ông Lê Phụng Hoàng và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0098512 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 30/9/2007 đứng tên ông Phạm Văn Hạ và bà Mạch Thị Kim Liên”. Vì không có căn cứ pháp luật.

1. Tuyên bố đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2000 giữa ông Lê Phụng Hoàng và ông Phạm Khanh bị vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Khanh phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Phụng Hoàng số tiền 2.500.000 đồng về khoản tiền chuyển nhượng đất đã nhận và phải

bồi thường cho ông Lê Phụng Hoàng số tiền phạt vi phạm tương ứng với mức độ lỗi là 178.500.000đ. Tổng cộng hai khoản là 181.000.000 đồng. Đối với diện tích đất thửa số 189, tờ bản đồ 4D, diện tích 2000m² (đo đạc thực tế 1.977,7m²), đất HNK tọa lạc tại thôn Lễ Lộc Bình, xã Sơn Thành Đông, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0098512 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 30/9/2007 đứng tên Phạm Văn Hạ, Mạch Thị Kim Liên đã được ông Lê Phụng Hoàng giao cho bị đơn năm 2016... ”.

Ngày 18/5/2022, nguyên đơn ông Hoàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 31/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự phúc thẩm số 204/2022/DSPT ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của ông Lê Phụng Hoàng, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Diện tích đất tranh chấp được Nhà nước cân đối theo ND64/CP cho hộ gia đình ông Khanh gồm 9 người, tổng diện tích là 12.429m². Ngày 10/11/2000, ông Khanh chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² cho ông Hoàng với giá 2.500.000đ.

Xét thấy: Tại Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký chủ đất là ông Khanh, vợ chồng ông Hạ (con ông Khanh), bà Liên (vợ ông Hạ), còn các thành viên khác trong gia đình không ký, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Hoàng đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2000 đến năm 2015 không ai tranh chấp. Vợ và các con ông Khanh đều cư trú tại nơi có diện tích đất chuyển nhượng này, biết vợ chồng ông Hoàng sản xuất nhưng không có ý kiến gì là mặc nhiên thừa nhận, phù hợp với tinh thần Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 04/6/2016. Chỉ khi xảy ra sự việc tranh chấp các thành viên trong gia đình cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất là không có cơ sở, bởi lẽ tất cả các hộ dân sống và có đất canh tác trong khu vực này đều biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Khanh và ông Hạ. Đồng thời xác định ông Hoàng trực tiếp canh tác, sản xuất từ khi mua năm 2000 đến năm 2015.

Mặt khác, đất nông nghiệp được cân đối theo Nghị định 64/CP cho 09 nhân

khẩu của hộ gia đình ông Khanh với tổng diện tích là 11.829m²; bình quân mỗi nhân khẩu là 1.314m². Do đó, việc ông Khanh và ông Hạ là 02 nhân khẩu trong hộ gia đình chuyển nhượng 2.000m² đất cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình; không trái với quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình “*Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này...*”.

Do đó, có đủ cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 được ký kết giữa ông Khanh, ông Hạ với ông Hoàng. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 được ký kết giữa ông Khanh, ông Hạ với ông Hoàng là hợp pháp, nên hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Khanh, bà Mừng với vợ chồng ông Hạ, bà Liên lập ngày 09/8/2007 đối với phần tặng cho thửa đất số 189; đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00985/2 ngày 30/9/2007 của UBND huyện Tây Hòa cấp cho vợ chồng ông Hạ, bà Kim Liên, đối với thửa đất số 189 tờ bản đồ 4-D, diện tích 2.000m², tại thôn Lễ Lộc Bình, xã Sơn Thành Đông, huyện Tây Hòa.

Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật không đúng.

Vụ án này, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên đã làm tốt công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự, kịp thời ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm, được Toà án chấp nhận.

Trên đây là vi phạm của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. 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 rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VPKSTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- VT Viện nghiệp vụ;
- Lưu HS, V2, VP VC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



cap

Phan Vũ Hoàng