

Số: 32 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 05 tháng 5 năm 2023

THÔNG BÁO

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

Qua công tác kiểm sát 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 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Lê Đình Nhuận, bà Nguyễn Thị Sáu với bị đơn ông Nguyễn Duy Phúc, bà Thủy Thị Loan của Tòa án nhân dân tỉnh Đ giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 138/2022/DS-PT ngày 04/8/2022 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN DÂN SỰ

Ngày 27/02/2010, vợ chồng ông Nguyễn Duy Phúc, bà Thủy Thị Loan ký “Giấy sang nhượng đất lô gia cư” cho vợ chồng ông Lê Đình Nhuận, bà Nguyễn Thị Sáu. Nội dung giấy sang nhượng thể hiện: bề ngang 10m, dài hết đất với số tiền 90.000.000 đồng, đã đưa trước 60.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng sẽ giao khi làm xong bìa đỏ; cắt 10m bên ông Thiện và 100m² đất nhà ở.

Ông Nhuận, bà Sáu cho rằng đã nhận bàn giao đất trên thực địa, có tứ cận cụ thể; quá trình sử dụng đất đã làm hàng rào xung quanh, chăm sóc, thu hoạch cà phê trồng trên phần đất của thửa số 08, còn phần đất của thửa số 07 (giáp đường) cho ông Thiện mượn để canh tác. Ông Nhuận, bà Sáu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phúc và bà Loan thực hiện các thủ tục tách bìa, sang tên lô đất trên.

Tuy nhiên, ông Phúc, bà Loan cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 08, không có thửa số 07 (tức đất không giáp mặt đường); nếu ông Nhuận không đồng ý thì vợ chồng Ông, Bà lấy lại đất và trả lại tiền cho ông Nhuận, bà Sáu.

II. Quá trình giải quyết vụ án

- Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện K.P, tỉnh Đ đã quyết định:

“*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được*

xác lập ngày 27/02/2010 giữa ông Nguyễn Duy Phúc, bà Thủy Thị Loan với ông Lê Đình Nhuận, quyền sử dụng đất hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 1.374,8m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005492 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005495, đã được UBND huyện KP cấp cho hộ ông Nguyễn Duy Phúc ngày 13/9/2001, địa điểm thửa đất thuộc thôn xã Tân Tiến, huyện KP, tỉnh Đ. Xác định tứ cận kèm theo sơ đồ bản vẽ như sau: Phía đông giáp tỉnh lộ 9 có độ dài 10m; phía tây giáp đất của ông Nguyễn Lữ dài 10m; phía nam giáp đất của ông Nguyễn Duy Phúc dài 114,88m; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Thiện, ông Võ Hai dài 137,92m;

Ông Nguyễn Duy Phúc và bà Thủy Thị Loan phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 1.374,8m², tại thửa đất số 07, 08, tờ bản đồ số 18 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy Phúc và bà Thủy Thị Loan số tiền còn lại là 30.000.000 đồng”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2022/DS-PT ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ quyết định:

“Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy Phúc, bà Thủy Thị Loan. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện KP. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/02/2010 giữa ông Nguyễn Duy Phúc, bà Thủy Thị Loan với ông Lê Đình Nhuận, quyền sử dụng đất hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 1.374,8m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005492 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005495, đã được UBND huyện KP cấp cho hộ ông Nguyễn Duy Phúc ngày 13/9/2001, địa điểm thửa đất thuộc thôn 5, xã Tân Tiến, huyện KP, tỉnh Đ. (có tứ cận theo sơ đồ bản vẽ)...

Ông Nguyễn Duy Phúc và bà Thủy Thị Loan phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích

1.374,8m², tại thửa đất số 07, 08, tờ bản đồ số 18 theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy Phúc và bà Thủy Thị Loan số tiền còn lại là 65.641.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn đồng)”.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác.

Quyết định giám đốc thẩm số 17/2023/DS-GĐT ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2023/KN-DS ngày 20/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Đ để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

III. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

“Giấy sang nhượng đất lô gia cư” giữa vợ chồng ông Phúc, bà Loan với ông Nhuận được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thực hiện hợp đồng, ông Nhuận, bà Sáu đã trả 60.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng các bên thỏa thuận sẽ trả đủ khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Phúc, bà Loan đã giao đất và ông Nhuận, bà Sáu đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay. Do đó, bản án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với hướng dẫn tại tiêu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Bản án lại buộc ông Phúc, bà Loan “Phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình Nhuận và bà Nguyễn Thị Sáu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không đúng. Trong trường hợp này phải xác định: Ông Nhuận, bà Sáu được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 30.000.000 đồng mà ông Nhuận, bà Sáu chưa trả cho ông Phúc, bà Loan thì phải buộc ông Nhuận, bà Sáu trả cho ông Phúc, bà Loan số tiền còn thiếu theo giá thị trường của thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với phần diện tích chưa trả tiền mới đúng. Bản án sơ thẩm buộc ông Nhuận, bà Sáu phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Phúc, bà Loan số tiền 30.000.000 đồng còn lại là không đúng; Bản án phúc thẩm buộc ông Nhuận, bà Sáu phải thanh toán cho ông Phúc, bà Loan số tiền 30.000.000 đồng còn lại và tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền 30.000.000 đồng cũng không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phúc, bà Loan.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh Đ trong việc giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” bị cấp giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đ để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm để nâng cao chất lượng khi kiểm sát giải quyết vụ án dân sự tương tự./. L

Nơi nhận:

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



Phan Vũ Hoàng