

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 04

ÁN LỆ SỐ .../2020/AL

Về hiệu lực của bản sao có chứng thực khi bản gốc bị thất lạc

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2020 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 06/2018/DS-GĐT ngày 17-01-2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án dân sự “*tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là bà Cao Thị L với bị đơn là ông Đặng Quang P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 06 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 2, 10 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng bản gốc bị thất lạc nên đương sự chỉ cung cấp được bản sao có chứng thực của hợp đồng.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trường hợp này, phải xác định bản sao có chứng thực của hợp đồng có giá trị như bản gốc.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 3 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, dịch vụ;

Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

“*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực*”; “*Bản gốc*”; “*Bản sao có chứng thực*”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Cao Thị L và người được ủy quyền là chị Lê Thị Minh T (con gái bà L) trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp hiện nay tại xóm N, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội nguyên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thành Đ. Năm 1970 bà Cao Thị L đã mua toàn bộ diện tích đất này của ông Đ, bà T bằng giấy tờ viết tay, có xác nhận của Ủy ban hành chính xã H ngày

22-6-1971, diện tích mua là 1 sào (360m²). Sau khi mua vợ chồng bà L, ông L1 quản lý, sử dụng và đã xây dựng quán bán hàng nước, bếp, công trình phụ và chuồng lợn. Từ năm 1991 bà L đã đứng ra kê khai, nộp thuế, đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận toàn bộ quyền sử dụng đất số thửa 341 tờ bản đồ số 4 xã H. Năm 1992 bà L đứng tên chủ sử dụng thửa đất trên trong sổ theo dõi đất đai của Ủy ban nhân dân xã H.

Năm 1993 bà L đã bán cho chị Lê Thị H - trú tại trường cấp 3 huyện T 90m² đất, hiện chị H đang sử dụng diện tích đất này. Diện tích còn lại bà L vẫn quản lý, sử dụng ổn định.

Năm 1997 vợ chồng ông Đặng Quang P, bà Trần Thị T1 đã tự ý phá bếp, chuồng lợn, quán bán hàng và chiếm dụng khoảng 160m² đất (bao gồm cả hành lang giao thông đường 71B) của gia đình bà. Năm 1999, Ủy ban nhân dân xã H đã giải quyết tranh chấp và kết luận: Diện tích đất ông P, bà T1 sử dụng nằm trong thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà L. Tuy nhiên, gia đình ông P không trả lại đất và không bồi thường các công trình xây dựng của gia đình bà L. Năm 2005 ông P đã cắt một phần đất cho anh Đặng Văn L1 là cháu ruột của ông P đến ở và xây dựng nhà kiên cố.

Chị T đại diện theo ủy quyền của bà L khởi kiện đòi quyền sử dụng 160m² đất do gia đình ông P và gia đình anh L1 chiếm đoạt và yêu cầu ông P phải bồi thường công trình quán, bếp đã phá dỡ.

Bị đơn ông Đặng Quang P trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất gia đình ông đang sử dụng và có tranh chấp hiện nay thuộc quyền sử dụng của bố đẻ ông là cụ Đặng Văn T2, do cụ T2 được Hợp tác xã nông nghiệp chia năm 1957 với diện tích 02 sào. Cụ T2 có cho bố chồng bà L có tên gọi là A ở nhờ một phần để làm quán sửa xe và bán hàng nước.

Năm 1967 - 1975 ông P đi bộ đội, cụ T2 ở nhà đã làm đơn đòi đất gửi đến Ủy ban nhân dân xã H và Ủy ban nhân dân huyện T nhưng ông A không trả. Sau khi cụ T2 qua đời, ông P đã làm đơn đòi đất, Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã thụ lý nhưng sau đó đình chỉ giải quyết vụ án vì không thuộc thẩm quyền. Năm 1997 do không có chỗ ở nên ông đã tự vào ở một phần đất và xây nhà như hiện nay. Năm 2005 anh Đặng Văn L1 là cháu ruột ông đến đòi 1/2 diện tích đất với lý do đất của cụ T2 thì bố anh L1 cũng được hưởng nên ông đã cho anh L1 vào ở và xây dựng nhà trên một phần đất. Ông P không nhất trí với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đặng Văn L1 trình bày:

Diện tích đất anh đang sử dụng hiện nay khoảng 40m² đã xây nhà kiên cố từ năm 2005. Nguồn gốc diện tích đất này là của ông nội anh là Đặng Văn T2 để lại, không phải đất của bà L. Do đó, bà L không có quyền đòi đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2005/DS-ST ngày 29-12-2005 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã xử: Chấp nhận đơn yêu cầu của chị Lê Thị Minh T đại diện cho bà Cao Thị L về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Xác định diện tích 67m² đất giá trị 301.500.000 đ nằm trong thửa số 341 tờ bản đồ số IV năm 1992 có tổng diện tích thực tế là 386,99m² ở thôn N, xã H, huyện T, Hà Tây thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị L. Trong đó ông P, bà T1, chị H1 quản lý 23,42m² có giá trị 196.110.000 đồng.

Giao cho bà L được sở hữu, sử dụng ngôi nhà cùng các công trình do anh L1, chị T3 xây dựng trên diện tích đất 43,58m². Bà L phải thanh toán cho anh L1, chị T3 giá trị ngôi nhà và các công trình trên đất là 170.890.000 đồng. Việc giao nhà, đất và tiền được tiến hành đồng thời.

Giao cho ông Đặng Quang P, bà T1, chị H1 được tiếp tục 50,41m² đất và các công trình trên đất (trong đó có 23,42m² đất thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị L). Ông Đặng Quang P và gia đình thanh toán trả bà Cao Thị L giá trị 23,42m² đất là 105.390.000 đồng. Tạm giao ông P, bà T1, chị H1 quản lý, sử dụng 26,99m² đất trên cùng thửa.

Chị T, ông P, anh L1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 99/2006/DS-PT ngày 11-8-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây đã xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín: Chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà L.

- Xác nhận diện tích 93,99 m² trị giá 357.162.000đ nằm trong thửa đất số 341 tờ bản đồ số IV năm 1992 có tổng diện tích đo thực tế là 386,99 m² ở thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Hà Tây thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L.

- Giao ông P và vợ, con được tiếp tục sử dụng 50,41 m² đất cùng các công trình trên đất và phải thanh toán trả bà L 191.558.000đ.

- Giao cho anh L1, chị T3 được tiếp tục sử dụng đất cùng các công trình trên đất và phải thanh toán trả bà L 165.604.000 đ.

Sau khi xét xử phúc thẩm, các đương sự có đơn khiếu nại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 204 ngày 22-5-2009 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xử hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên với lý do: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thống nhất về nguồn gốc đất, bản án sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ việc cụ T2 có đơn yêu cầu cơ quan nhà nước giải quyết từ năm 1975 đã được giải quyết chưa. Bà L có tên trên trích lục bản đồ và có tên trong sổ mục kê năm 1992 (diện tích 398m²) nhưng Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà L có tên trong sổ địa chính diện tích 360m² là chưa chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm, tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh những vấn đề nêu trên đã buộc ông P phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất đã cho bà L là chưa đủ căn cứ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2011/DS-ST ngày 03-6-2011 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác nhận diện tích đất hiện gia đình ông P, gia đình anh L1 đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L. Giao gia đình ông P, gia đình anh L1 được quyền sử dụng đất nhưng phải thanh toán tiền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Ông Đặng Quang P, Đặng Văn L1, chị Lê Thị Minh T kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 207/2012/DS-PT ngày 6-7-2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xét yêu cầu đòi bồi thường tài sản của bà L; không làm rõ diện tích đất tạm giao cho ông P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2013/DS-ST ngày 30-9-2013 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị L về yêu cầu bồi thường 03 gian bếp có trị giá 7.415.000đ và quyền sử dụng đối với diện tích đất do ông P, anh L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý, sử dụng có diện tích 142m².

- Giao vợ chồng ông P được sử dụng diện tích đất đang quản lý đã xây dựng thành khuôn viên có diện tích đo đạc là 72,8m² và buộc vợ chồng ông P phải thanh toán trả giá trị tiền sử dụng đất cho bà L 1.310.400.000đ.

- Buộc vợ chồng anh L1 phải trả lại bà L toàn bộ diện tích đất đang chiếm giữ và toàn bộ công trình đã xây dựng thành khuôn viên riêng biệt có diện tích 69,2m². Bà Cao Thị L phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh L1 256.628.000đ.

- Buộc ông Đặng Quang P và bà Trần Thị T1 phải bồi thường giá trị 03 gian bếp cho bà Cao Thị L1 và ông Lê Công L2 số tiền 7.451.000 đ.

- Bác yêu cầu của bà Cao Thị L về việc bồi thường gian quán bán hàng.

Chị T và anh L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2014/DS-PT ngày 23-9-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị L với lý do: Nguyên đơn không xuất trình được bản gốc "Giấy nhượng đất làm nhà"; nội dung không ghi tứ cận, hình thức không phù hợp do những người ký tên không cùng một thời điểm.

Ngày 15-6-2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 23/KNGĐT-VC1-DS kháng nghị toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

[2] “Giấy nhượng đất làm nhà” cho bà Cao Thị L đề ngày 15-12-1970 có chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thị T (Bản photocopy có công chứng) - BL 14. Văn bản này có chứng thực của ông Trần Văn H1 (đại diện thôn), ông Nguyễn Mạnh L2 phó công an xã và dấu xác nhận của Ủy ban hành chính xã H do bà Nguyễn Thị H2 ký.

[3] Xác nhận của người bán: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17-10-2005 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, ông Nguyễn Thành Đ khai: Thửa đất là của mẹ vợ (mẹ bà T) cho vợ chồng ông; ông Đ và cụ M (bố chồng bà L) chơi với

nhau; khoảng năm 1970 -1971 nhượng lại cho bà L, giá tiền không nhớ vì đã lâu; việc bán đất có lập văn bản hai vợ chồng ông có ký; có xác nhận của chính quyền và khẳng định đã bán cho bà L và không có tranh chấp. Biên bản này có sự chứng kiến của anh Nguyễn Văn Đ1 là con trai ông Đ. Quan điểm trên của ông Đ còn được thể hiện tại "Bản xác nhận" trước đó, lập ngày 27-3-2005 và cũng có xác nhận của anh Đ1 về lời khai của cha mình. Anh T4 con trai ông Đ, bà T cũng có "Đơn đề nghị", tái khẳng định sự kiện bán đất cho bà L.

[4] Bà L có tên trên trích lục bản đồ và có tên trong sổ mục kê năm 1992, diện tích 398m² (BL 293, BL175). Đóng thuế sử dụng 360m² đất từ năm 1994 - 2004.

[5] Các biên bản xác minh của Tòa án, công văn của Phòng Tài nguyên môi trường huyện T gửi Tòa án, kết luận giải quyết tranh chấp của chính quyền đều xác định việc bà L là người sử dụng đất, xác định ông P, anh L1 là người lấn chiếm dẫn đến tranh chấp.

[6] Người làm chứng gồm ông Vũ Văn Đ2 - nguyên phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, ông Nguyễn Văn N - nguyên cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã H, bà Vũ Thị N1 - nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H xác nhận việc mua bán đất là sự thực.

[7] Về phía bị đơn (ông P), người liên quan (anh L1) không xuất trình được chứng cứ nào cho rằng nhà, đất của cụ T2 (bố ông P); lời khai có mâu thuẫn: Cụ T2 khai nguồn gốc đất do mua lấy mà ở, xong ông P lại khai do được chia trong cải cách ruộng đất; không đưa ra được các chứng cứ liên quan đến việc quản lý trước thời điểm bà L quản lý, sử dụng.

[8] Quyết định giám đốc thẩm có nêu: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ việc cụ T2 có đơn yêu cầu cơ quan nhà nước giải quyết từ năm 1975 đã được giải quyết chưa. Tại Công văn số 37/TTr ngày 16-9-2013 của Thanh tra nhà nước huyện T xác định: Hồ sơ đơn thư và vụ việc qua các thời kỳ không thể hiện có đơn của ông Đặng Văn T2 đề nghị giải quyết tranh chấp 02 sào đất từ năm 1975 với ông Lê Văn M và ngược lại. Không thể hiện có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai của ông Đặng Quang P.

[9] Xét lý do bản án dân sự phúc thẩm số 210/2014/DS-PT ngày 23-9-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị L.

[10] Mặc dù nguyên đơn không xuất trình được bản gốc Giấy nhượng đất làm nhà, nguyên nhân do sơ xuất nên bản gốc đã thất lạc. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện đã có bản sao được công chứng, chứng thực nên có giá trị như bản chính. Việc mua bán được người bán và nhiều người làm chứng xác nhận.

[11] Về nội dung "Giấy nhượng đất làm nhà" đề ngày 15-12-1970 thể hiện: Bà T có thửa đất làm nhà ở trước cửa khu điều dưỡng Bệnh viện D, đường 71, cánh đồng Dâu là 01 sào, nay không dùng tôi cho chị Cao Thị L công nhân....sử dụng vĩnh viễn 01 sào đất của tôi. Tôi không bao giờ đòi lại. Nay vợ chồng tôi đã thỏa thuận đồng ý làm giấy này làm bằng chứng. Mặc dù "Giấy nhượng đất làm

nhà” không thể hiện tứ cận, xong bà L đã trực tiếp quản lý, sử dụng; khi kiểm kê, kê khai đã được chính quyền xác định mốc giới, vào sổ quản lý đất đai.

[12] Về hình thức “Giấy nhượng đất làm nhà” đề ngày 15-12-1970: Tại thời điểm xác lập năm 1970, pháp luật chưa quy định về hình thức văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xuất phát từ thực tế, giấy chuyển nhượng này có căn cứ để chấp nhận.

[13] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định nguyên đơn có quyền sử dụng đất. Bản án phúc thẩm chỉ căn cứ vào “Giấy nhượng đất làm nhà” để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Bởi vậy, Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 23/KNGĐT-VC1-DS ngày 15-6-2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Do ba bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín vào các năm 2005, 2011 và 2013 xác định diện tích đất lấn chiếm khác nhau (67m², 93,99m², 142m²), do vậy khi giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm cần xác minh, thẩm định chính xác diện tích đất tranh chấp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 23/KNGĐT-VC1-DS ngày 15-6-2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2014/DS-PT ngày 23-9-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[2] “Giấy nhượng đất làm nhà” cho bà Cao Thị L đề ngày 15-12-1970 có chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thị T (Bản photocopy có công chứng) - BL 14. Văn bản này có chứng thực của ông Trần Văn HI (đại diện thôn), ông Nguyễn Mạnh L2 phó công an xã và dấu xác nhận của Ủy ban hành chính xã H do bà Nguyễn Thị H2 ký.

[10] Mặc dù nguyên đơn không xuất trình được bản gốc Giấy nhượng đất làm nhà, nguyên nhân do sơ xuất nên bản gốc đã thất lạc. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện đã có bản sao được công chứng, chứng thực nên có giá trị như bản chính. Việc mua bán được người bán và nhiều người làm chứng xác nhận.”