

Số: 32 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 4 năm 2024

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 “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”, giữa nguyên đơn, ông Nguyễn Đăng H với bị đơn bà Phan Thị Kim C đã được Tòa án nhân dân thành phố Đ xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2023/DS-PT ngày 11/01/2023 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN.

Ngày 25/4/2019, bà Phan Thị Kim C ký Giấy viết tay bán nhà, đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m² tại thôn 04, xã K, huyện V, thành phố Đ cho ông Nguyễn Đăng H với giá 1.500.000.000 đồng. Ông H đã trả cho bà C 1.300.000.000 đồng. Đến ngày 30/4/2019, ông H trả tiếp 200.000.000 đồng để làm thủ tục công chứng, nhưng bà C nói dối đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), đang xin cấp lại. Sau đó, bà C đã chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Như M.

Ông H khởi kiện yêu cầu công nhận Giấy mua bán nhà, đất ngày 25/4/2019 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2019, giữa bà C với bà M.

Bà C thừa nhận việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông H. Bà đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng và giao nhà cho ông H. Nhưng trước đó bà C có mượn 800.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Như M và đã giao GCNQSDĐ cho bà M giữ nên bà C đã chuyển nhượng thửa đất cho bà M. Bà C đồng ý trả lại tiền cho bà M để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H và đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2019, giữa bà C với bà M.

Bà Nguyễn Thị Như M cho rằng, Bà đã thỏa thuận mua thửa đất số 64 của bà C với giá 1.350.000.000 đồng. Ngày 30/5/2019, tại Văn phòng Công chứng Trần Công M, bà M và bà C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền nhà, đất tại



thừa 64. Bà M có nhờ anh Đồng Văn D chuyển vào tài khoản của bà C 02 lần với tổng số tiền 460.000.000 đồng và giao tiền mặt cho bà C tại Văn phòng Công chứng ngày 30/5/2019 là 890.000.000 đồng. Sau khi công chứng, do phát sinh tranh chấp nên bà M chưa được cấp GCNQSDĐ. Bà M có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019, giữa bà C với bà M.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đ, quyết định:

“Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C. Công nhận Giấy mua bán nhà ngày 25/4/2019, giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Đăng H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m² ...trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4...theo GCNQSDĐ số BG704182 do UBND huyện V cấp ngày 09/9/2011, chỉnh lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C ngày 10/04/2019.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 được Văn phòng Công chứng Trần Công M công chứng số 5491 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như M vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như M số tiền 961.147.110 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như M về việc yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Như M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đăng H GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 ngày 09/9/2011, đăng ký biến động đứng tên bà Phan Thị Kim C theo hồ sơ số 011250 CN.005, ngày đăng ký 10/4/2019. Trường hợp bà Nguyễn Thị Như M không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan cấp trên có thẩm quyền xem xét hành vi của bà Phan Thị Kim C đã lừa dối trong giao dịch dân sự lập Hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà Nguyễn Thị Như M vào ngày 30/5/2019, dù đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất theo Giấy bán nhà ngày 25/04/2019 cho ông Nguyễn Đăng H là có dấu hiệu tội phạm của hành vi chiếm đoạt tài sản để xử lý theo quy

định của pháp luật... ”.

Ngày 11/10/2022, bà Nguyễn Thị Như M kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H; đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà và không đồng ý việc lấy kết quả thẩm định giá để làm cơ sở trả lại số tiền chuyển nhượng.

Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2023/DS-PT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đ về nội dung: *“Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như M số tiền 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm”.*

Ngày 28/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/QĐ-VKS-DS theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 29/2023/DS-GĐT ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nêu trên.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Đây là vụ án dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS, nhưng tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm lại xác định quan hệ cần giải quyết là *“Yêu cầu tiếp tục hiện Hợp đồng mua bán nhà, đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu”* (theo Điều 27 BLTTDS) là không đúng, phải xác định quan hệ cần giải quyết là *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu”* mới đúng quy định.

Hồ sơ vụ án thể hiện tại các Biên bản ghi lời khai do Công an huyện V và Công an quận L, thành phố Đ tiến hành khi ông H tố cáo bà C lừa đảo chiếm đoạt tài sản, ông H và bà C đều khai: bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 64 của vợ chồng ông Trần Phước Nh với giá 1.500.000.000 đồng, nhưng bà C chỉ có 200.000.000 đồng đặt cọc nên ngày 09/4/2019, bà C vay ông H 1.300.000.000 đồng và giao cho vợ chồng ông Nh tại Văn phòng công chứng Trần Công M khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 64 cho bà C. Ông H và bà C thỏa thuận khi nào bà C được cấp GCNQSDĐ thì ông H sẽ vay ngân hàng giúp bà C để trả nợ cho ông H. Ngày 10/4/2019, bà C được chỉnh lý, biến động sang tên đối với thửa



đất số 64, nhưng do giá đất giảm nên ngân hàng không cho vay đủ số tiền để trả nợ. Do đó ngày 25/4/2019, ông H yêu cầu bà C viết giấy bán nhà, đất tại thửa đất số 64 (viết tay) cho ông H với giá 1.500.000.000 đồng. Bà C hẹn đến ngày 03/5/2019, sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất cho ông H, nhưng bà C không thực hiện mà đem GCNQSDĐ cầm cố cho bà H để vay 200.000.000 đồng và nói dối ông H là mất GCNQSDĐ, đang xin cấp lại. Đến ngày 30/5/2019, tại Văn phòng công chứng Trần Công M, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa số 64 cho bà Nguyễn Thị Như M với giá 1.350.000.000 đồng.

Như vậy, giao dịch giữa ông H với bà C là giao dịch vay tiền, còn Giấy mua bán nhà đất ngày 25/4/2019 là giao dịch giả tạo nhằm để đảm bảo cho khoản vay, trong trường hợp bà C không có tiền trả nợ. Do đó, lời trình bày của ông H là bà C đã ký giấy viết tay bán nhà, đất ngày 25/4/2019 cho ông H với giá 1.500.000.000 đồng, ông H đã trả đủ tiền và bà C đã giao nhà, đất cho ông H quản lý, sử dụng là không đúng vì khi bà M và anh D đến xem nhà đất, có quay Video (gửi kèm USB) ghi lại thực tế trên thửa đất 64, có một nhà cấp 4 bỏ hoang, không có người ở. Ông Ngô B (Tổ trưởng tổ Dân cư số 1) và ông Phạm Thế Q (Trưởng thôn Hương L) đều xác nhận *“Từ ngày 10/4/2019 đến ngày 30/5/2019, không có người ở trong nhà này”*.

Còn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như M đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Công M ngày 30/5/2019. Giá chuyển nhượng 1.350.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng), bà M đã nhờ anh D chuyển vào tài khoản của bà C 02 lần với tổng số tiền 460.000.000 đồng (nội dung là đặt cọc mua thửa đất 64) và bà M khai giao cho bà C 890.000.000 đồng tiền mặt tại Văn phòng công chứng khi ký hợp đồng, có anh D chứng kiến (anh D xác nhận trình bày của bà M). Tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm đều xác định bà M đã thanh toán đủ tiền mua nhà, đất cho bà C là có căn cứ.

Do đó, có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa ông H với bà C là giao dịch vay tiền, còn Giấy mua bán nhà đất viết tay ngày 25/4/2019, giữa bà C với ông H là giao dịch giả tạo nên bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm nhận định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C với ông H chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nhưng ông H đã trả đủ tiền và đã quản lý, sử dụng nhà, đất nên đã công nhận Giấy mua bán nhà, đất viết tay ngày 25/4/2019, giữa ông H và bà C (theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015) là đánh giá chứng cứ không đúng với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhầm lẫn trong

việc áp dụng pháp luật vì khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 chỉ được áp dụng khi chỉ có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 64 giữa ông H với bà C. Đối với vụ án này, còn có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với bà C, trong khi bà M đã thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà C tại Văn phòng công chứng Trần Công M ngày 30/5/2019 theo đúng quy định của pháp luật, đã thanh toán đủ tiền và nhận nhà, đất nên là người thứ ba ngay tình phải được pháp luật bảo vệ, nhưng bản án dân sự phúc thẩm lại bác yêu cầu độc lập của bà M, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà C với bà M vô hiệu là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà M.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân thành phố Đ trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà, đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”, 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 Viện trưởng V2;
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng

