

Số: 09 /TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2019

### THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

VKSND CẤP CAO  
22-04-2019  
CÔNG VĂN ĐẾN  
số 1442

### Vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” xảy ra tại huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ nên phải hủy toàn bộ bản án phúc thẩm để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các đơn vị rút kinh nghiệm nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ việc dân sự.

#### 1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức Mạnh và bà Nguyễn Thị Thu Hương trình bày: Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35, diện tích 123,1m<sup>2</sup> tại thôn Toàn Mỹ, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là tài sản của bà Nguyễn Thị Thu Hà. Ngày 22/6/2010 bà Hà ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Vân Anh (là con gái bà Hà) được văn phòng công chứng Tân Thành xác thực với nội dung: Bà Hà ủy quyền cho chị Vân Anh được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà Hà làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để quản lý, sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên thứ ba khi có phát sinh với ngân hàng và các tổ chức tín dụng cho vay đối với toàn bộ tài sản nói trên và giá cả, phương thức thanh toán liên quan đến việc chuyển nhượng do chị Vân Anh toàn quyền quyết định. Ngày 25/3/2011 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của chị Vân Anh thửa đất trên với giá 500 triệu đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, hai bên đã giao nhận đủ tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bộ phận một cửa trả lại hồ sơ cho ông và thông báo là hồ sơ chưa hợp lệ. Sau đó, văn phòng công chứng Tân Thành đã đính chính lại hợp đồng ủy quyền đúng thực tế. Nay hợp đồng đã đầy đủ thông tin, ông bà đề nghị chị Vân Anh và bà Hà tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu chị Vân Anh không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Vân Anh trình bày: Chị thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Mạnh



nhưng thực chất là để bảo lãnh cho bà Nguyễn Đan Quế (là dì chị) vay tiền của vợ chồng ông Mạnh, chị không được nhận tiền. Nay chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu Hà trình bày: Tháng 6/2010 khi bà đang thi hành án tại Trại giam Ngọc Lý thì chị Vân Anh và nhân viên phòng công chứng Tân Thành đến gặp và đưa cho bà ký một số giấy tờ ủy quyền để chị Vân Anh sử dụng nhà đất khi bà vắng nhà. Việc mua bán nhà đất giữa chị Vân Anh với vợ chồng ông Mạnh như thế nào bà không biết. Bà không ủy quyền cho chị Vân Anh bán nhà đất nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu vợ chồng ông Mạnh, bà Hương phải trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà.

Bà Nguyễn Đan Quế trình bày: Việc bà vay 500 triệu đồng của vợ chồng ông Mạnh là có thật, còn việc ông Mạnh, bà Hương yêu cầu chị Vân Anh làm thủ tục chuyển nhượng đất chỉ là hình thức thế chấp theo yêu cầu của ông Mạnh. Bà Hà và chị Vân Anh không được nhận tiền của gia đình ông Mạnh.

## **2. Kết quả giải quyết của Tòa án**

**Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DSST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:**

Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Vân Anh với người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Mạnh, bà Nguyễn Thị Thu Hương được Ủy ban nhân dân thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 25/3/2011 là hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Nguyễn Thị Vân Anh, bà Nguyễn Thị Thu Hà, ông Nguyễn Đức Mạnh, bà Nguyễn Thị Thu Hương tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật; ông Nguyễn Đức Mạnh phải hoàn trả bà Nguyễn Đan Quế 10 triệu đồng tiền lãi chuộc lại; chị Nguyễn Thị Vân Anh phải hoàn trả ông Nguyễn Đức Mạnh 3 triệu đồng tiền chi phí định giá tài sản.

Ngày 07/8/2014 bà Hà có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 12/8/2014 chị Vân Anh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 28/8/2014 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 10/QĐ-KNPT kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

**Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang quyết định:**

Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Vân Anh, bà Nguyễn Thị Thu Hà và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, sửa bản án sơ thẩm như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Vân Anh với người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Mạnh, bà Nguyễn Thị Thu Hương ngày 25/3/2011 là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Đức Mạnh, bà Nguyễn Thị Thu Hương có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Ngày 20/11/2017,

Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 09/3/2018, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm, chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang để xét xử phúc thẩm lại.

### 3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2010 giữa bà Hà và chị Vân Anh được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc chị Vân Anh ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Mạnh là thực hiện trong phạm vi ủy quyền của bà Hà. Vợ chồng ông Mạnh đã thanh toán đủ tiền cho chị Vân Anh nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là hợp pháp và buộc chị Vân Anh, bà Hà tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Hà chỉ ủy quyền cho chị Vân Anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được chuyển nhượng tài sản trên đất nên hợp đồng vô hiệu vì chị Vân Anh đã định đoạt chuyển nhượng tài sản ngoài phạm vi ủy quyền. Tuy nhiên, tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 22/6/2010 thể hiện tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 nên có căn cứ xác định bà Hà ủy quyền cho chị Vân Anh được toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng. Ngoài ra khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Vân Anh với người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Mạnh, bà Nguyễn Thị Thu Hương lập ngày 25/3/2011 vô hiệu nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết triệt để vụ án. Vì vậy, để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Trên đây là một số vi phạm của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án dân sự. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực để nghiên cứu, rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết các vụ việc dân sự.

#### Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSTC (b/c);
- Đ/c Nguyễn Huy Tiến - PVTVKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- Vụ 9, VC2, VC3;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- VKS 28 tỉnh, TP TW;
- Lưu VP; HSKS.

(41b)

KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Lê Hồng Tuấn

1890