

Số: 17 /TB-VKS- DS

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 5 năm 2018

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”

YKSND CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG
04-06-2018
CÔNG VĂN ĐẾN
số 254

Căn cứ chỉ thị số 04/2016/CT-VKSTC ngày 22/3/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao “Về tăng cường các biện pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án hành chính, vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh thương mại, lao động và những việc khác theo quy định của pháp luật”.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh thông báo vụ án “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” do vi phạm quy định tại điểm 2.4 khoản 2 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và vi phạm về đánh giá chứng cứ.

Tại phiên tòa ngày 27/12/2017 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

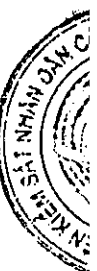
1. Nội dung vụ án:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/07/2011 thì bên chuyển nhượng là ông Trần Bình Trung, bà Vương Thùy Mai; bên nhận chuyển nhượng là ông Quách Tùng Phương, bà Quách Tú Quyên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, khóm 3, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 152,14m² giá 630.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 03 đợt: đợt 01 đặt cọc 100.000.000đ ngày 01/07/2013, đợt 02 ngày 01/01/2014 thanh toán 100.000.000 đồng, đợt 03 ngày 01/07/2014 thanh toán 430.000.000 đồng; đồng thời thỏa thuận bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán thì phạt cọc gấp đôi.

Bà Quyên thừa nhận có giao dịch mua nhà như hợp đồng và cho rằng đã thanh toán nhiều lần tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông Trung bà Mai thừa nhận ông Phương bà Quyên chỉ thanh toán 140.000.000đồng vào ngày 01/07/2011 và 01/07/2012. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà Quyên thanh toán trong việc mua bán nhà số tiền 140.000.000đồng.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST ngày 09 tháng 03 năm 2015 Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:



1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn ông Trần Bình Trung, bà Vương Thùy Mai và bị đơn ông Quách Tùng Phương, bà Quách Tú Quyên xác lập ngày 01/07/2011 và ngày 01/07/2013.

Buộc ông Quách Tùng Phương, bà Quách Tú Quyên, giao trả cho nguyên đơn ông Trần Bình Trung, bà Vương Thùy Mai căn nhà có diện tích xây dựng là 75,1m² có kết cấu tường gạch, khu sàn bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích 75,1m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 333/9 Phú Lợi khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 79620 đã được UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Trần Bình Trung, bà Vương Thùy Mai ngày 08/09/2010.

Buộc nguyên đơn ông Trần Bình Trung, bà Vương Thùy Mai hoàn trả cho bị đơn ông Quách Tùng Phương, bà Quách Tú Quyên 40.000.000đồng.

2. Buộc bị đơn ông Quách Tùng Phương, bà Vương Tú Quyên trả cho ông Trần Bình Trung, bà Vương Thùy Mai số tiền 30.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm không có đương sự nào kháng cáo nên bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Quyên có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm bản án trên.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy bản án trên vi phạm quy định tại điểm 2.4 khoản 2 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và vi phạm về đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng giải quyết hợp đồng vô hiệu không đúng pháp luật gây thiệt hại đến quyền và lợi ích chính đáng của các đương sự cụ thể:

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Phương, bà Quyên giao tiền đặt cọc đợt 1 là 100.000.000 đồng và đợt 2 là 40.000.000 đồng thì không giao nữa, nên ngày 01/7/2013 hai bên thỏa thuận lại việc chuyển nhượng và trả tiền; đồng thời thỏa thuận bên mua nếu không mua thì mất tiền đặt cọc, bên bán không bán thì phạt cọc gấp đôi. Ngoài ra, ngày 20/4/2014 bà Quyên còn mượn của ông Trung, bà Mai 30.000.000 đồng. Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không có công chứng hoặc chứng thực, Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định yêu cầu thực hiện thủ tục trên nhưng các bên vẫn không thực hiện nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án giải quyết không phù hợp theo quy định tại điểm 2.4 khoản 2 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định do bên mua không thực hiện hợp đồng nên bị mất tiền cọc là không chính xác. Vì bên mua chỉ vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không phải không thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên mua phải giao trả lại nhà đất,

bên bán phải trả lại số tiền 140.000.000 đồng cho bên mua và phải tính lãi của các bên nếu bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường theo đúng quy định.

Từ các vi phạm nêu trên, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm số 85/2017/KN-DS ngày 26/6/2017 theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/12/2017 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Để hạn chế những sai sót như trên trong quá trình giải quyết án dân sự có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm chung, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự trong thời gian tới và thực hiện tốt Chỉ thị số 04/2016/CT-VKSTC ngày 22/3/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao./.

Nơi nhận

- Đ/c Lê Hữu Thê PVT-VKSTC(để báo cáo);
- Vụ 9 - VKSND tối cao (để báo cáo);
- VPTH - VKSND tối cao (để báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng - VC3 (để biết);
- Các Đ/c PVT- VC3 (để biết);
- 23 VKS tỉnh, thành phố (để biết);
- VKS -VC1, VC2 (để biết);
- Viện 1,2,3, 4, VP - VC3;
- Lưu văn thư, V2;

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Võ Văn Thêm

