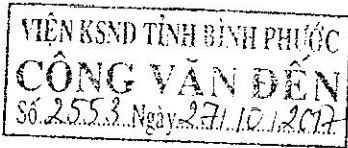


Số: 37//TB-VKS-DS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2017



THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm vụ án dân sự

• "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Qua công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự, VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy cần rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án

Vợ chồng ông Phạm Văn Mua và bà Lê Thị Hường có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thanh Giàu và bà Trần Thị Tuyết Mai phần đất có diện tích 546,4m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Ninh Trung, xã Ninh Sơn, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông Mua, bà Hường cho rằng giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, đưa trước 100.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng khi làm hợp đồng tại Phòng Công chứng số 1 thì bà Hường giao đủ cho ông Giàu, bà Mai. Ngày 24/12/2010, vợ chồng ông Mua được UBND thị xã Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất. Hai bên chưa giao nhận nhà. Ông Mua, bà Hường khởi kiện yêu cầu ông Giàu, bà Mai di dời nhà trên đất để trả giao đất.

Ông Giàu, bà Mai cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng giả cách che giấu cho hợp đồng vay số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 15%/tháng mà ông bà vay của ông Mua, bà Hường. Để đảm bảo khoản vay này, ông Giàu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng giả cách nên ông Giàu, bà Mai không giao nhà, đất cho ông Mua, bà Hường. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông bà đồng ý trả tiền vay và lãi suất theo quy định của pháp luật cho ông Mua, bà Hường.

2. Quá trình giải quyết của Tòa án:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mua, bà Hường. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2009 giữa ông Mua, bà Hường với ông Giàu, bà Mai là vô hiệu. Buộc ông Giàu, bà Mai



trả cho ông Mua, bà Hương số tiền 66.362.500 đồng, trong đó, tiền gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi 16.362.500 đồng.

Ngày 09/7/2013, ông Phạm Văn Mua và bà Lê Thị Hương kháng cáo toàn bộ bản án trên.

Tại Bản án phúc thẩm số 219/2013/DS-PT ngày 19/9/2013 Tòa án nhân dân tỉnh, xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 839 ngày 04/11/2009 giữa ông Phạm Văn Mua, bà Lê Thị Hương với ông Hồ Thanh Giàu, bà Trần Thị Tuyết Mai là vô hiệu.

Bà Mai, ông Giàu tiếp tục được quyền sử dụng phần đất diện tích 546,5m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Ninh Trung, xã Ninh Sơn, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Buộc bà Mai, ông Giàu phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Hương, ông Mua, số tiền 600.380.000 đồng.

Ngày 22/10/2013 và ngày 13/11/2013, ông Hồ Thanh Giàu và bà Trần Thị Tuyết Mai có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Bản án phúc thẩm nêu trên đã bị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số 136/2016/KN-DS ngày 16/9/2016. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật. Lý do:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh Giàu, bà Trần Thị Tuyết Mai với bà Lê Thị Hương được ký kết tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh là đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Về nội dung hợp đồng các bên chỉ thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất diện tích 546,4m² mà không có thỏa thuận chuyển nhượng các tài sản trên đất; giá chuyển nhượng có sự chênh lệch lớn, thể hiện tại hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, trong khi đó giá thị trường theo biên bản định giá riêng phần đất có giá 600.380.000 đồng; việc nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Thực tế từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay hai bên chưa giao nhận đất, gia đình bị đơn vẫn ở trên phần đất này.

Do đó, cần điều tra làm rõ bị đơn có vay tiền của nguyên đơn không số tiền vay là bao nhiêu, theo bị đơn trình bày có vay của nguyên đơn tổng cộng 150.000.000 đồng chứ không phải 50.000.000 đồng. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên có phải là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề trên lại nhận định hợp

đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn Mua, bà Lê Thị Hương với ông Hồ Thanh Giàu, bà Trần Thị Tuyết Mai là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tính lãi số tiền vay 50.000.000 đồng nhưng lại không xem xét việc bị đơn vay của nguyên đơn số tiền là bao nhiêu, bị đơn thừa nhận vay của nguyên đơn tổng cộng 150.000.000 đồng.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn Mua, bà Lê Thị Hương với ông Hồ Thanh Giàu, bà Trần Thị Tuyết Mai là vô hiệu nhưng không xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu lại buộc ông Giàu, bà Mai trả giá đất thực tế cho ông Mua, bà Hương là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án của Tòa án hai cấp huyện, tỉnh còn nhiều thiếu sót, cần xét xử lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao đã quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện chức năng kiểm sát, Kiểm sát viên hai cấp huyện, tỉnh không phát hiện những vi phạm của Tòa án nên không có báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

3. Những vấn đề rút kinh nghiệm:

Về áp dụng các quy phạm pháp luật: Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng tiêu mục a.2, mục a, Khoản 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Giàu, bà Mai với bà Hương vô hiệu và buộc ông Giàu, bà Mai trả bà Hương, ông Mua giá thực tế diện tích đất chuyển nhượng là áp dụng không đúng quy định pháp luật. Bởi vì: Những quy định pháp luật Tòa án cấp phúc thẩm viện dẫn chỉ áp dụng những trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giao dịch trước ngày 01/7/1980 mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp.

Trong vụ án này các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2009, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì phải áp dụng các quy định điểm c, tiêu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì mới đúng.

Tòa án hai cấp chưa làm rõ giao dịch giữa ông Mua, bà Hương với ông Giàu, bà Mai là giao dịch chuyển nhượng đất hay giao dịch vay tiền. Nếu là hợp đồng vay



tiền thì tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và các bên có tranh chấp hợp đồng vay thì không xác định lỗi của hợp đồng chuyển nhượng mà phải xem xét giải quyết hợp đồng vay và tính lãi suất theo quy định đối với số tiền bị đơn đã vay của nguyên đơn. /.

Nơi nhận:

- Đ/c Lê Hữu Thế PVT VKSTC (để báo cáo)
- VKSNDTC-Vụ 9 (để báo cáo);
- Đ/c Viện trưởng VC3 (để báo cáo);
- VKSND cấp cao tại Hà Nội, Đà Nẵng (để biết);
- VKSND 23 tỉnh, thành phố (để biết);
- Lưu: VP, V2, VT, HS (04b).

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Võ Văn Thêm