Vừa qua, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành thông báo rút kinh nghiệm vụ án Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm trong việc áp dụng Bộ luật dân sự; Trang tin điện tử Viện kiểm sát nhân dân tối cao trích đăng để bạn đọc tham khảo:

Nội dung vụ án dân sự ''Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất'' giữa: Nguyên đơn: Anh Bùi Thanh Bình và chị Lê Thị Phương Lan, trú tại: 28/137 đường Đinh Tiền Hoàng, thành phố Huế. Bị đơn: Bà Phan Thị Vinh; trú tại: 39/16 đường Hai bà Trưng, thành phố Huế: Ngày 09/6/2008 bà Phan Thị Vinh lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng lô đất tại khu định cư đường Phạm Văn Đồng - Tùng Thiện Vương cho vợ chồng anh Bình chị Lan, lô đất này bà Vinh được nhà nước đền bù đất tái định cư để thực hiện dự án mở rộng Trường Đại học y khoa Huế ở tại khu vực 4 đường Hai Bà Trưng, phường Vinh Ninh, TP Huế. Nội dung thỏa thuận như sau: Giá trị chuyện nhượng lô đất theo giá của nhà nước bồi thường. Bà Vinh nhận trước của vợ chồng anh Bình 200.000.000đồng. Nếu giá trị lô đất khi nhà nước đền bù lớn hơn số tiền 200.000.000đ thì vợ chồng anh Bình phải trả thêm, ngược lại nếu giá trị lô đất nhỏ hơn số tiền đã nhận thì bà Vinh trả lại số tiền thừa cho vợ chồng anh Bình. Sau 4 tháng kể từ ngày ký nhận tiền mà chưa có quyết định phân đất thì bà Vinh phải trả lãi mỗi tháng 2.000.000đồng trên số tiền 200.000.000đ. Hai bên cam kết nếu bà Vinh không thực hiện đúng thì bồi thường số tiền bằng 100% số tiền đã nhận cho vợ chồng anh Bình, ngược lại nếu anh vợ chồng Bình không mua đất thì số tiền bà Vinh nhận không trả lại.

Sau bốn tháng bà Vinh chưa được nhà nước giao đất nên theo thỏa thuận bà Vinh có trả tiền lãi 04 tháng cho vợ chồng anh Bình 8.000.000 đồng. Đến tháng 12/2009 bà Vinh thông báo cho vợ chồng anh Bình bà không đồng ý chuyển nhượng lô đất như đã thỏa thuận. Về phía vợ chồng anh Bình yêu cầu nhận lại tiền theo cam kết nhưng bà Vinh cũng không thực hiện. Ngày 25/5/2010 vợ chồng anh Bình đã khởi kiện tại TAND hành phố Huế yêu cầu bà Vinh phải trả số tiền do không thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm ngày 02/4/2013 của TAND thành phố Huế đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 25, Điều 33, Điều 195 Bộ luật TTDS; khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án; áp dụng điểm b, khoản 1, Điều 122, Điều 127, 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, 688, 689, 691, 692 Bộ luất dân sự, xử:  Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/6/2008 giữa vợ chồng Bùi Thanh Bình, Lê Thị Phương Lan với bà Phan Thị Vinh. Buộc bà Vinh phải trả cho vợ chồng anh Bỉnh số tiền 200.000.000đ. Bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu gây ra là 200.000.000đ. Tổng cộng hai khoản là 400.000.000đ. Ngoải ra án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 8/4/2013, bà Phan Thị Vinh có đơn kháng cáo theo quy định của pháp luật và đơn yêu cầu kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên với các nội dung cụ thể như sau:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật ''Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất'' là trái với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trái với nội dung giấy thỏa thuận ngày 9/6/2008. Tòa án thụ lý vụ án “Tranh chấp giao địch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong thông báo hòa giải lại ghi '' Giải quyết yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc''; không hòa giải nội dung nguyên đơn yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000đ.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên hủy ''Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất'' hai bên đã ký ngày 09/6/2008 vì vô hiệu. Như vậy không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết nên Tòa án không thể buộc bị đơn phải bồi thường 200.000.000đ. Số tiền lãi 04 tháng bị đơn đã trả cho nguyên đơn 8.000.000đ không được Tòa giải quyết.

 Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Xét nội dung vụ án và việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm thấy rằng: Giấy thỏa thuận lập ngày 09/6/2008 giữa bà Phan Thị Vinh với vợ chồng anh Bình chị Lan là giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, giao dịch này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật; nhưng vì bà Vinh đơn phương không thực hiện theo thỏa thuận thì phải bồi thường 100% số tiền đã nhận như đã cam kết với vợ chồng anh Bình, chị Lan. Tuy nhiên bản án sơ thẩm đã áp dụng các Điều 127, 128, 136, 137, 688, 689, 691, 692 Bộ luật dân sự để cho rằng Giấy thỏa thuận lập ngày 9/6/2008 là giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng. Bản án sơ thẩm đã viện dẫn các Điều luật trên là không chính xác.

Trong vụ án này do bà Vinh tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất sẽ được nhà nước đền bù cho vợ chồng anh Bình, chị Lan là phù hợp với quy định tại Điều 125 và khoản 6 Điều 406 của Bộ luật dân sự. Mặt khác như đã phân tích ở trên mục đích và nội đung của giao dịch này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên giao dịch này có đủ điều kiện và có hiệu lực để thực hiện theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự; nghĩa là giao dịch này không bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã tuyên. Tại phiên tòa phúc thẩm quan điểm của đại điện VKSND tỉnh đã được HĐXX phúc thẩm chấp nhận; cụ thể án phúc thẩm đã áp dụng các Điều 122, 125, khoản 6 Điều 406 và Điều 422 của Bộ luật dân sự để sửa lại các điều luật của Bộ luật dân sự do bản án sơ thẩm áp dụng không đúng.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-3595>