

Số: 16 /TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2018

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

VKSND CẤP CAO TẠI HÀ NỘI
14-05-2018
CÔNG VĂN ĐẾN
số 2207

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm đối với vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết. Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy trong công tác giải quyết vụ án dân sự nêu trên, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An có những vi phạm trong quá trình thu thập và đánh giá chứng cứ dẫn đến phải hủy toàn bộ bản án để giải quyết 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 việc

Nguyên đơn ông Phạm Anh Tuấn, bà Lê Thị Soa trình bày: Ngày 19/9/2003 bà Soa ký hợp đồng mua 02 lô đất có diện tích 400m² bám Quốc lộ 46 thuộc xóm 2, Kim Mỹ, xã Nghi Ân, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An với bà Trần Thị Hiền, trị giá 444 triệu đồng. Bà Soa đã giao cho bà Hiền 250 triệu đồng. Trong hợp đồng, hai bên thống nhất trong thời hạn một tháng thì bên bán phải làm xong thủ tục chính chủ cho bà Phùng Thị Lan và anh Nguyễn Hoàng Kiên (con trai bà Lan) đều trú tại khối 8, phường Lê Lợi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Sau thời hạn 01 tháng, bà Hiền không thực hiện theo cam kết nên hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông Tuấn, bà Soa và bà Phùng Thị Lan không thực hiện được. Bà Lan đã lấy lại tiền đặt cọc cho ông Tuấn, bà Soa là 100 triệu đồng và hai bên đã làm biên bản thanh lý hợp đồng với bà Lan. Do giá đất lên cao so với lúc ký hợp đồng ngày 19/9/2013 nên bà Soa không nhất trí thanh lý hợp đồng với bà Hiền, các bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng ngày 20/10/2003 với nội dung: Đại diện bên A là ông Hoàng Văn Dũng và đại diện bên B là ông Phạm Anh Tuấn để chuyển nhượng mảnh đất của ông Hoàng Văn Dũng và chuyển số tiền là 250 triệu đồng mà bà Hiền đã nhận sang phụ lục hợp đồng này.

Đến quý I năm 2004, ông Tuấn, bà Soa lại tiếp tục thỏa thuận với bà Hiền và ông Dũng mua mảnh đất 200m² của bà Trần Thị Thân (mẹ ông Dũng) với giá 222 triệu đồng để chuyển nhượng cho ông Đào Đức Bảo và trong hợp đồng này, ông Tuấn, bà Soa yêu cầu ghi tên bên được nhượng đất là ông Đào Đức Bảo. Hợp đồng được ghi ngày 19/9/2003 vì theo ông Tuấn, bà Soa thì để bảo đảm giá trị của đồng tiền khi ký hợp đồng lần đầu tiên ngày 19/9/2003. Khi ký hợp đồng này, bà Soa đã giao cho bà Hiền 150 triệu đồng và bà Hiền đã ký nhận tại hợp đồng này. Do 02 lô đất của bà Thân và ông Dũng đã được ông Dũng chuyển nhượng cho anh Chu Tuấn Anh và chị Nguyễn Thị Tường Vân nên hợp đồng giữa ông Bảo (ông Tuấn, bà Soa) và ông Dũng, bà Hiền không thực hiện được. Ông Dũng, bà Hiền cũng không trả lại tiền đã nhận theo hai hợp đồng đã ký. Ông Tuấn, bà Soa khởi kiện yêu cầu tòa án buộc ông Dũng, bà Hiền trả



cho vợ chồng ông bà tổng số tiền là 400 triệu đồng cùng với lãi suất ngân hàng theo thời điểm.

Bị đơn ông Hoàng Văn Dũng, bà Trần Thị Hiền không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ngày 19/9/2003 bà Hiền có làm hợp đồng bán 02 lô đất của ông Ký và bà Nhâm cho bà Soa với giá 444 triệu đồng và cam kết trong thời gian 01 tháng phải làm xong bì đồ chính chủ cho bà Phùng Thị Lan và con trai là Nguyễn Hoàng Kiên. Bà Hiền đã nhận của bà Soa 04 lần với tổng số tiền là 250 triệu đồng. Sau khi nhận tiền, bà Hiền đã đặt cọc cho ông Ký là 100 triệu đồng và bà Nhâm là 40 triệu đồng. Sau thời hạn 1 tháng, ông Ký và bà Nhâm không thực hiện được cam kết trên và đã trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc là 140 triệu đồng cho bà Hiền và chấm dứt việc mua bán với bà Hiền.

Sau thời hạn 1 tháng không có đất để giao cho bà Phùng Thị Lan, bà Hiền đã cầm 100 triệu đồng giao cho bà Soa để bà Soa giao cho bà Lan số tiền này. Khi giao nhận tiền không có giấy tờ gì. Do đó, bà chỉ còn nợ bà Soa, ông Tuấn 150 triệu đồng. Đối với phụ lục hợp đồng ngày 20/10/2003 ký kết giữa ông Tuấn và ông Dũng theo bà Hiền là không có thực, hợp đồng bị tẩy xóa, chữa lại nhiều, nội dung của hợp đồng không phù hợp. Theo ông Dũng, bà Hiền thì hợp đồng này bị sửa chữa lại từ hợp đồng mua bán đất giữa ông Tuấn, bà Soa với anh trai ông Dũng là ông Hoàng Văn Hùng. Ông Dũng chỉ là đại diện bên bán để nhận tiền thay cho anh trai. Ông Dũng thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng này nhưng ông Dũng, bà Hiền không thừa nhận các bên có thỏa thuận như trình bày trên.

Đối với hợp đồng ký kết ngày 19/9/2003 giữa bên bán là bà Trần Thị Hiền và ông Hoàng Văn Dũng; bên mua là ông Đào Đức Bảo theo ông Dũng, bà Hiền là hợp đồng không có thực vì mảnh đất này là của bà Trần Thị Thân (mẹ ông Dũng) bà không có quyền bán, tuy nhiên bà Hiền thừa nhận chữ ký của mình đã nhận đủ 150 triệu đồng. Mặt khác, bà Hiền cho rằng hợp đồng này được ký kết giữa bà và ông Đào Đức Bảo, không liên quan gì đến ông Tuấn, bà Soa nên ông Tuấn, bà Soa không có quyền khởi kiện. Vì vậy, bà Hiền chỉ chấp nhận trả ông Tuấn, bà Soa 150 triệu đồng, không chấp nhận trả lãi suất. Bà Hiền không chấp nhận hợp đồng ngày 20/10/2003 và hợp đồng ngày 19/9/2003 (ký kết giữa bà Hiền, ông Dũng và ông Đào Đức Bảo) nên không chấp nhận trả lại tiền cho ông Tuấn, bà Soa.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2003/DSST ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã quyết định:

- Tuyên bố Hợp đồng (Biên bản nhượng đất ở) ký kết ngày 19/9/2003 giữa bà Lê Thị Soa với bà Trần Thị Hiền và Hợp đồng mua bán nhượng đất ký kết ngày 20/10/2003 giữa ông Hoàng Văn Dũng và ông Phạm Anh Tuấn vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng bán đất ký kết ngày 19/9/2003 giữa bà Trần Thị Hiền với ông Phạm Anh Tuấn vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Hiền và ông Hoàng Văn Dũng phải trả cho vợ chồng ông Tuấn, bà Soa số tiền 150 triệu đồng tiền gốc và 67.500.000 đồng tiền lãi suất. Tổng cộng 217.500.000 đồng.

(Tổng cộng vợ chồng ông Dũng, bà Hiền phải trả cho vợ chồng ông Tuấn, bà Soa tổng số tiền chậm trả tại các hợp đồng là 579.062.000 đồng, trong đó tiền gốc 400 triệu đồng, lãi suất chậm trả 179.062.000 đồng).

Ngoài ra tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2013 bà Trần Thị Hiền kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 28/10/2013 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 18/QĐ-VKSTC-VPT1 đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DSST ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An để tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2017/DS-PT ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 18/QĐ-VKSTC-VPT1 ngày 28/10/2013 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Chấp nhận đơn kháng cáo ngày 13/10/2013 của chị Trần Thị Hiền.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DSST ngày 23/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Hiền trình bày vào khoảng tháng 12/2003 âm lịch bà đã trả cho bà Soa 100 triệu đồng, hiện bà chỉ còn nợ bà Soa 150 triệu đồng. Lời trình bày của bà Hiền phù hợp với nội dung Đơn trình bày ngày 17/11/2004 của ông Nguyễn Văn Hai, phù hợp với phần nội dung giấy xác nhận ngày 10/10/2004 và Giấy sự thật của bà Phùng Thị Lan (người nhờ bà Soa môi giới mua 400m² đất theo Biên bản nhượng đất ở ngày 19/9/2003), theo đó có việc bà Lan đến nhà bà Soa để lấy lại tiền đặt cọc, bà Hiền đã đưa 100 triệu đồng cho bà Soa, bà Soa chuyển số tiền này cho bà Lan. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (lần 1) ngày 10/4/2008 bà Soa thừa nhận việc bà Hiền có trả cho bà 100 triệu đồng nhưng đây là tiền ông Dũng, bà Hiền vay để mua xe ô tô.

Theo Giấy sự thật xác nhận ngày 10/10/2004 nêu trên thì bà Lan cho rằng bà có giao 130 triệu đồng tiền đặt cọc để nhờ ông Tuấn, bà Soa mua hộ đất. Tuy nhiên, tại Biên bản thanh lý hợp đồng đề ngày 28/02/2004 giữa ông Tuấn, bà Soa với bà Phùng Thị Lan và Nguyễn Ngọc Loan (tài liệu do bà Soa xuất trình tại tòa án) thì từ ngày 02/11/2003 đến 28/02/2004, ông Tuấn, bà Soa đã thanh toán tiền đặt cọc cho bà Lan làm 02 đợt, đợt I là 6000 USD tương đương 87 triệu đồng và đợt II là 13 triệu đồng, tổng 02 đợt là 100 triệu đồng. Như vậy, lời khai xác nhận của bà Lan và Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/02/2004 mà bà Lan ký là mâu thuẫn với nhau.

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, lấy lời khai của bà Lan về Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/02/2004, không tiến hành đối chất giữa bà Lan với bà Soa để làm rõ mâu thuẫn nêu trên, đồng thời không tiến hành đối chất giữa ông Nguyễn Văn Hai, bà Phùng Thị Lan, bà Soa, bà Hiền nhằm làm rõ lý do bà Hiền giao 100 triệu đồng cho bà Soa, bà Soa giao số tiền cho bà Lan trong khi đó bà Soa chỉ thừa nhận có



việc bà Hiền trả 100 triệu đồng nhưng là trả tiền vay mua ô tô, nhưng không có tài liệu chứng minh việc vay này. Tòa án cấp sơ thẩm thừa nhận lời trình bày của bà Lan, ông Hai là không thống nhất nhưng không tiến hành việc đối chất theo quy định tại Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2011 là thiếu sót, dẫn đến việc không chấp nhận bà Hiền đã trả cho bà Soa tiền đặt cọc 100 triệu đồng và buộc bà Hiền, ông Dũng phải trả lại cho ông Tuấn, bà Soa 250 triệu đồng tiền gốc và 111.562.000 đồng tiền lãi là chưa đủ căn cứ.

Bản án sơ thẩm xác định Biên bản nhượng đất ở ký ngày 19/9/2003 giữa bà Hiền với bà Soa, Hợp đồng mua bán nhượng đất ngày 20/10/2003 giữa ông Hoàng Văn Dũng với ông Phạm Anh Tuấn (hợp đồng độc lập, thay thế biên bản nhượng đất ở ngày 19/9/2003); Hợp đồng ngày 19/9/2003 ký giữa bà Hiền với ông Đào Đức Bảo là các hợp đồng vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, việc buộc ông Dũng, bà Hiền phải trả cho ông Tuấn, bà Soa tổng số tiền là 179.062.000 đồng (bằng 50% do lỗi của 02 khoản: 250 triệu đồng và 150 triệu đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự là không đúng với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự và hướng dẫn tại điểm c, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Trên đây là một số vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm 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. *jm*

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSTC (b/c);
- Đ/c Lê Hữu Thế - 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