

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2019



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Về vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Trung Hiếu với bị đơn là vợ, chồng anh Nguyễn Quang Hào, chị Vũ Thị Thanh Huệ, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng Bộ luật TTDS, xâm phạm đến quyền lợi của các đương sự. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần phải đưa ra để rút kinh nghiệm chung.

#### 1. Tóm tắt nội dung vụ án

Theo đơn khởi kiện và lời khai của phía nguyên đơn trình bày: Ngày 05/12/2013, vợ chồng anh Nguyễn Quang Hào, chị Vũ Thị Thanh Huệ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trung Hiếu 110m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tại xã H, huyện Đ (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2005 đứng tên anh Hào) với giá 50.000.000đ. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh T. Anh Hiếu trình bày giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 50.000.000đ nhưng thực tế anh đã thanh toán cho vợ chồng anh Hào số tiền là 100.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền, vợ chồng anh Hào không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết nên anh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ, chồng anh Hào tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên. Nếu vợ, chồng anh Hào không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho anh số tiền là 400.000.000đ.

Phía bị đơn trình bày: Vợ, chồng anh có vay anh Hiếu 50.000.000đ để đáo nợ Ngân hàng. Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với anh Hiếu là giả tạo nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Anh chỉ đồng ý trả cho anh Hiếu số tiền vay là 50.000.000đ.

#### 2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 28/01/2016, Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung Hiếu về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung Hiếu và vợ, chồng anh Nguyễn Quang Hào. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã ký ngày 05/12/2013 về việc chuyển nhượng diện tích 110m<sup>2</sup> đất địa chỉ tại xã H, huyện Đ là giao dịch vô hiệu.

Buộc vợ, chồng anh Nguyễn Quang Hào phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Trung Hiếu 450.000.000đ, trong đó 50.000.000đ là tiền anh Hiếu đã trả cho vợ, chồng anh Hào khi giao dịch chuyển nhượng và 400.000.000đ là tiền bồi thường thiệt

hại do hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Trung Hiếu phải trả lại cho vợ, chồng anh Nguyễn Quang Hào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mang tên anh Nguyễn Quang Hào.

Tại Quyết định số 05/2019/KN-DS ngày 21/01/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

### 3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm


Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/11/2005 cho hộ gia đình anh Nguyễn Quang Hào diện tích 110m<sup>2</sup> tại xã H, huyện Đ. Ngày 05/12/2013, vợ, chồng anh Hào và anh Hiếu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 1 tỉnh T theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Công chứng viên không chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng, diện tích nhà, đất chưa được chuyển giao, vợ, chồng anh Hào vẫn quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên không cung cấp được giấy tờ liên quan đến việc giao, nhận số tiền chuyển nhượng cũng như các giấy vay nợ, trong khi đó giá nhà đất thực tế trên địa bàn tại thời điểm chuyển nhượng có sự chênh lệch rất lớn so với giá ghi trong hợp đồng, cụ thể: Theo kết quả định giá ngày 06/10/2015, tổng giá trị nhà đất đang có tranh chấp là 661.570.269đ. Tuy nhiên, giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ, trong khi anh Hào cho rằng vợ, chồng anh chỉ vay của anh Hiếu 50.000.000đ để trả nợ Ngân hàng nên có căn cứ cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả tạo. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, tài liệu liên quan để xác định mối quan hệ giữa hai bên là giao dịch chuyển nhượng hay là quan hệ vay mượn, chưa xem xét đánh giá có hay không việc vay tiền Ngân hàng và đáo hạn Ngân hàng theo lời khai của anh Hào nhưng vẫn bác yêu cầu khởi kiện của anh Hiếu, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên lập ngày 05/12/2013 là hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc vợ chồng anh Hào, chị Huệ liên đới trả cho anh Hiếu tổng số tiền 450.000.000đ là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ nên tại Quyết định giám đốc thẩm số 28/2019/DS-GĐT ngày 21/05/2019, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Để tăng cường kỹ năng nhận diện, phát hiện vi phạm, nâng cao chất lượng kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo dạng vi phạm đã phát hiện để các đơn vị trong toàn ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm./.

#### Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, Vụ 14 VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Đ/c PVT VC1
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG  
  
Phạm Văn Hòa