

Số: 59/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2019

VIỆN KSND TỈNH PHÚ THỌ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 2563.....
Ngày: 25 tháng 11 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về vụ án Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết đơn theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Bích và bị đơn ông Phạm Thanh Bình do Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm có những vi phạm cần phải rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án

Ngày 05/10/2009 vợ chồng bà Vũ Thị Bích và ông Trần Văn Thành nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Thanh Bình, bà Nguyễn Thị Thu Thủy diện tích 113,6m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Lô số 30, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bắc Giang. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 300 triệu đồng nhưng giá thực tế là 3 tỷ đồng. Bà Bích xác định chưa thanh toán tiền cho ông Bình, bà Thủy, nhưng vợ chồng ông Bình đã giao tài sản cho bà Bích, bà Bích đã nộp đầy đủ hồ sơ ra bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang, do ông Phạm Thanh Bình, bà Nguyễn Thị Thu Thủy phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với người khác dẫn đến tranh chấp tài sản này, sau đó, cơ quan thi hành án thành phố Bắc Giang đã có Quyết định số 23/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2014 kê biên nhà đất nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Bình, bà Thủy. Vì vậy, bà Bích ông Thành khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết xác định nhà đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông bà.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xử đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Bích: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị Bích, ông Trần Văn Thành với ông Phạm Thanh Bình, bà Nguyễn Thị Thu Thủy ký ngày 05/10/2009 đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Giang công chứng chứng thực có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hằng, ông Ngô Hữu Kê, bà Thân Thị Thành, ông Thân Văn Sử về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển



nhượng nhà đất nêu trên giữa ông Bình, bà Thủy với bà Bích, ông Thành vô hiệu.

Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng 113,6m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Lô số 30, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Vũ Thị Bích và ông Trần Văn Thành.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Bình, bà Thủy kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang kháng nghị phúc thẩm 483/VKS-P9 đề nghị sửa bản án sơ thẩm nêu trên.

Bản án dân phúc thẩm số 21/2019/DS-PT ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh Bình và bà Nguyễn Thị Thu Thủy.
2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 06/6/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/QĐKNGĐT-VC1-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2019/DS-PT ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Ngày 19/7/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/QĐKNGĐT-VC1-DS ngày 06/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội; sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2019/DS-PT ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa vợ chồng bà Bích với vợ chồng ông Bình chưa có hiệu lực, gia đình bà Bích chưa giao tiền mua tài sản nên đã quyết định:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Bích về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị Bích, ông Trần Văn Thành với ông Phạm Thanh Bình, bà Nguyễn Thị Thu Thủy ký ngày 05/10/2019 đã được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bắc Giang chứng (theo Hợp đồng công chứng số 970/2009, quyển số 06/TP/CC/HĐGD). Buộc bà Vũ Thị Bích trả lại nhà đất tại lô số 30, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cho vợ chồng ông Phạm Thanh Bình và bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

- Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của bà Vũ Thị Bích đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng 113,6m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của lô số 30, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Vũ Thị Bích và ông Trần Văn Thành.

3. Nội dung cần rút kinh nghiệm trong vụ án

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Bình, bà Thủy với vợ chồng ông Thành, bà Bích mặc dù được công chứng và ông Bình, bà Thủy đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông Thành bà Bích nhưng chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 loại giao dịch này phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền mới phát sinh

hiệu lực, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên chưa phát sinh hiệu lực. Bà Bích khởi kiện đề nghị thực hiện hợp đồng, nhưng bà Bích chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Theo quy định tại Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2015 thì vợ chồng ông Bình bà Thùy có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bởi vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng giám đốc thẩm xét xử sửa bản án phúc thẩm như nội dung nêu trên.

Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát địa phương trong khu vực kham khảo, rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả khi giải quyết vụ án dân sự.

Nơi nhận:

- Đ/c PVT VKSTC phụ trách VC1 (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- Vụ 9, VKSND tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc khu vực phía Bắc (đ/b);
- Lưu VP, HSKS.

(42b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa

