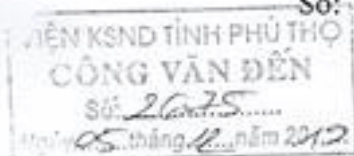


Số: 962/TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2019



THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm tại Viện kiểm sát nhân dân tối cao đối với vụ án "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản*", giữa nguyên đơn là ông Võ Thành C với bị đơn là bà Ngô M ở Phường 5, Quận N, thành phố HB. Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thấy cần thông báo rút kinh nghiệm với nội dung như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN (tóm tắt)

Ông Võ Thành C khởi kiện yêu cầu bà Ngô M phải tiếp tục thực hiện "*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*" (có công chứng) và giao căn hộ số 116 ở đường TK, Phường 5, Quận N, thành phố HB thuộc sở hữu của bà Ngô M cho ông C, với lý do: Ngày 05/11/2009, bà Ngô M đã ký "*Hợp đồng ủy quyền*" (có công chứng) ủy quyền cho bà H.T được thay mặt bà Ngô M thực hiện các thủ tục xóa thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, thế chấp, bán căn hộ số 116 nêu trên. Trên cơ sở "*Hợp đồng ủy quyền*" này, cùng ngày 05/11/2009 bà H.T đã ký "*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*" với ông C để bán Căn hộ trên của bà Ngô M cho ông C với giá 1,7 tỷ đồng. Ông C đã mang 500.000.000đ đến Ngân hàng TMCP Nam Việt (Ngân hàng) đưa cho bà H.T để giải chấp số tiền bà Ngô M vay tại Ngân hàng và lấy lại toàn bộ giấy tờ căn hộ số 116 mà bà Ngô M đã thế chấp trước đó. Sau đó, ông C đã thanh toán nốt số tiền 1,2 tỷ đồng mua căn hộ số 116 của bà Ngô M (qua bà H.T) nhưng không viết giấy giao nhận tiền. Bà H.T đã giao bán chính giấy tờ căn hộ số 116 cho ông C. Ngày 15/12/2010, ông C có vay của ông Nguyễn Văn D số tiền 700.000.000 đồng và đã giao cho ông D giữ bản chính giấy tờ căn hộ 116 nêu trên.

Quá trình Tòa án nhân dân Quận N thụ lý giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn D xác nhận: Ngày 12/12/2010, ông C có đưa giấy tờ căn hộ số 116 thế chấp cho ông D để vay số tiền 700.000.000 đồng. Sau đó, ông C vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi cho ông D. Nay ông D có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án

buộc ông C phải trả nợ gốc và lãi cho ông D là 857.000.000 đồng thì ông D đồng ý trả lại bản chính giấy tờ căn hộ số 116 cho ông C.

Bà Ngô M trình bày: Tháng 5/2009, bà Ngô M thế chấp căn hộ số 116 để vay của Ngân hàng TMCP Nam Việt số tiền 500.000.000đ. Đến hạn đáo nợ, do không có tiền trả nợ nên bà Ngô M đã nhờ bà H.T vay tiền hộ. Hai bên thỏa thuận bà Ngô M làm giấy bán căn hộ số 116 (không có công chứng) cho bà H.T với giá 3.500.000.000đ thì bà H.T cho bà Ngô M vay 500.000.000đ với lãi suất 3%/tháng. Bà H.T sẽ giữ bản chính giấy tờ căn hộ số 116 trong thời hạn 1 năm, nếu bà Ngô M không trả tiền thì phải làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà với bà H.T và bà H.T sẽ đưa tiếp cho bà Ngô M số tiền 3.000.000.000đ. Sau khi đã thống nhất thỏa thuận, bà H.T thông qua chị gái là bà Cẩm H đã vay 500.000.000 đồng của ông Võ Thành C đưa cho bà Ngô M tại Ngân hàng để giải chấp, lấy lại giấy tờ căn hộ số 116 đưa cho bà H.T. Sau khi giải chấp xong, giữa bà Ngô M và bà H.T có làm một hợp đồng mua bán căn hộ số 116 (có lãn tay, không công chứng) với nội dung như thỏa thuận nêu trên và "*Hợp đồng ủy quyền*" cho bà H.T được quyền mua bán, thế chấp căn hộ số 116. Việc bà Ngô M ủy quyền cho bà H.T được quyền mua bán, thế chấp căn hộ trên chỉ với mục đích để đảm bảo cho khoản tiền 500.000.000 đồng bà Ngô M đã vay của bà H.T để giải chấp tại Ngân hàng, không có việc bà đồng ý cho bà H.T được bán Căn hộ trên. Khi biết ông C làm thủ tục sang tên căn hộ này, bà Ngô M đã có đơn đề nghị cơ quan chức năng dừng việc sang tên căn hộ cho ông C.

Bà H.T xác nhận: Việc bà ký "*Hợp đồng ủy quyền*" với bà Ngô M và "*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*" với ông Võ Thành C cùng ngày 05/11/2009 (có công chứng) là nhằm mục đích bảo đảm khoản tiền 500.000.000đ ông Võ Thành C cho bà vay để bà cho bà Ngô M vay lại với lãi suất 3%/tháng để bà Ngô M giải chấp số tiền vay tại Ngân hàng. Ngoài ra, bà H.T còn cung cấp: Tương tự như trường hợp của bà Ngô M, trước đó, bà H.T đã từng ký các hợp đồng ủy quyền với 3 người khác (là bà Th, bà K và ông L). Sau khi nhận ủy quyền, bà H.T cũng đã ký 3 hợp đồng mua bán nhà của 3 người này với ông Võ Thành C để vay tiền ông C. Sau khi 3 người này trả hết nợ vay thì bà H.T và ông C đã hủy các hợp đồng mua bán nhà ký trước đó.

Bà Diệp Kim Y (con gái bà Ngô M) xác nhận: bà Ngô M có vay tiền của bà H.T và hiện nay còn nợ số tiền gốc 500.000.000 đồng tính từ ngày 05/11/2009 với mức lãi xuất là 3%/tháng. Bà Y khẳng định bà Y và bà Ngô M không bán nhà cho ông C.

Bà Ngô M, bà Diệp Kim Y, bà H.T và bà Cẩm H đều đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành C.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN (tóm tắt)

Bản án sơ thẩm số 232/2015/DSST ngày 29/09/2015 của TAND Quận N, thành phố HB đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành C. Công nhận "Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư" ngày 05/11/2009 đối với căn hộ số 116 ký giữa bên bán là bà Ngô M (do bà H.T Đại diện theo ủy quyền) và bên mua là ông Võ Thành C. Xác định hai bên đã thanh toán xong tiền mua bán Căn hộ;

Bà Ngô M có trách nhiệm cùng với ông Võ Thành C làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với Căn hộ số 116 sang tên ông Võ Thành C. Nếu bà Ngô M không hợp tác thực hiện thì ông Võ Thành C tự liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa đứng tên quyền sở hữu đối với Căn hộ số 116 theo quy định của pháp luật. Bà Ngô M và bà Diệp Kim Y (con bà Ngô M) có nghĩa vụ giao căn hộ số cho ông Võ Thành C. Việc giao nhà có sự chứng kiến của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D: Ông Võ Thành C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền nợ gốc và lãi là 857.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 15/12/2010. Ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành C toàn bộ bản chính giấy tờ Căn hộ số 116 cùng các tài liệu có liên quan.

Sau xét xử sơ thẩm, VKSND Quận N, thành phố HB kháng nghị phúc thẩm; bà Ngô M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm số 505/2016/DS-PT ngày 21/4/2016, TAND thành phố HB đã quyết định: Không chấp nhận kháng nghị của VKSND Quận N và yêu cầu kháng cáo của bà Ngô M. Về cơ bản, Bản án phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nhưng có sửa và bổ sung thêm một phần về nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ như sau: Ông Võ Thành C có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô M số tiền mua Căn hộ số 116 còn thiếu là 1.929.598.572 đồng (số tiền còn lại chưa thanh toán được tính theo giá trị định giá nhà của Hội đồng định giá).

Ngày 13/6/2016, bà Ngô M và bà Diệp Kim Y (con gái bà Ngô M) có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 26/9/2017, VKSND cấp cao tại thành phố HB đã ban hành kháng nghị số 143/QĐKNGĐT-DS đề nghị hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm nêu trên. Tại Quyết định

giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/2/2018, TAND cấp cao tại thành phố HB không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên Bản án phúc thẩm. Bà Ngô M tiếp tục có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên của TAND cấp cao tại thành phố HB.

Ngày 31/5/2019, VKSND tối cao ban hành Quyết định kháng nghị GĐT số 03/QĐKNGĐT-VKS-DS đối với Quyết định giám đốc thẩm số 127/2018/DS-GĐT ngày 08/02/2018 của TAND cấp cao tại TP HB. Ngày 22/8/2019, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã xét xử chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng VKSND tối cao, hủy Quyết định giám đốc thẩm, bản án DSPT và bản án DSST; giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

IV. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM TRONG QUÁ TRÌNH KIỂM SÁT GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án có những vi phạm sau:

“**Hợp đồng ủy quyền**” giữa bà Ngô M với bà H.T về hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về bản chất, các bên ký kết hợp đồng không nhằm mục đích mua bán căn hộ mà nhằm mục đích đảm bảo cho việc bà Ngô M vay tiền bà H.T, thể hiện tại các lời khai của bà Ngô M, bà H.T đều khẳng định việc bà Ngô M ủy quyền cho bà H.T bán căn hộ chỉ là hình thức bảo đảm cho việc bà M vay của bà H.T. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H.T còn cung cấp: Tương tự như trường hợp của bà M, trước đó, bà H.T cũng đã từng ký các hợp đồng ủy quyền với 3 người khác, sau khi nhận ủy quyền bà H.T ký 3 hợp đồng mua bán nhà của 3 người này với ông C. Sau khi 3 người này trả hết nợ vay thì bà H.T và ông C đã hủy các hợp đồng mua bán nhà đã ký.

Về phía ông C cũng thừa nhận mang 500.000.000đ đến Ngân hàng cho bà H.T để bà Ngô M vay để giải chấp tiền vay tại Ngân hàng. Như vậy có cơ sở khẳng định bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho bà H.T là để đảm bảo việc vay tiền chứ không phải ủy quyền cho bà H.T bán nhà. Do hợp đồng ủy quyền bán nhà là giả tạo để che dấu một giao dịch khác (việc vay tiền) nên hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu.

“**Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư**” giữa bà H.T (do bà Ngô M ủy quyền) với ông Võ Thành C đối với Căn hộ số 116 về hình thức phù hợp với

quy định của pháp luật, nhưng nội dung hợp đồng không thể hiện đúng ý chí của bà Ngô M, vì bà Ngô M không tự nguyện bán căn hộ, khi biết ông C thực hiện thủ tục sang tên căn hộ, bà Ngô M đã kịp thời có đơn gửi các cơ quan chức năng yêu cầu ngăn chặn. Ông C là người ký hợp đồng mua bán với bà H.T trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô M với bà H.T, khi hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô M với bà H.T vô hiệu thì hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H.T với ông C cũng vô hiệu. Giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng Căn hộ số 116 là 1.700.000.000đ, ông C không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho bà Ngô M ngoài số tiền 500.000.000 đồng các bên giao cho nhau vay tại Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đã thanh toán xong tiền mua bán căn hộ là không đúng, còn Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông C chưa thanh toán xong tiền mua căn hộ (buộc ông C phải thanh toán nốt cho bà Ngô M 1.929.598.572 đ), nhưng lại công nhận hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là không đúng.

Quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại thành phố HB giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm có nội dung tuyên xử chấp nhận hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên đều là không đúng, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án do việc đánh giá chứng cứ chưa chính xác, khách quan, toàn diện, đầy đủ.

Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thông báo nội dung vi phạm trong việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Tòa án cấp giám đốc thẩm để Viện kiểm sát nhân dân các cấp tham khảo, vận dụng trong những trường hợp tương tự để nâng-cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự. /

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSNTTC (để báo cáo);
- Đ/c Trần Công Phán, PVT VKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Vụ trưởng Vụ 9 (để lưu);
- VKSND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- VKSND cấp cao 1,2,3;
- Văn phòng VKSND tối cao;
- Lưu: VP, VT Vụ 9.

**TL. VIỆN TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ, VIỆC DÂN SỰ,
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH**



Vương Văn Bép