

Số: 64 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

VIỆN KSND TỈNH PHÚ THỌ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 26/2019
Ngày 21 tháng 11 năm 2019

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là ông Vũ Công Thư và bị đơn là bà Trần Thị Yến. Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không tuân thủ Bộ luật tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án. Nội dung cụ thể như sau:

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Theo nguyên đơn ông Vũ Công Thư và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sơn, anh Vũ Công Kiên và anh Vũ Công Cường, ngày 27/9/2010, vợ chồng ông và con trai là anh Vũ Công Kiên ký Hợp đồng tại Văn phòng công chứng Ân Vượng vay bà Trần Thị Yến 750.000.000đ, thời hạn 01 năm. Thực tế hai bên không giao tiền mà ký Hợp đồng để hợp thức hóa khoản 750.000.000đ vợ chồng ông còn nợ bà Yến. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 31,29m² đất, thửa 59, tờ bản đồ 15, tại số 14, khối Đình Tiên Hoàng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn. Nguồn gốc đất của bố mẹ cho gia đình ông từ năm 2003, tài sản trên đất là căn nhà do gia đình ông xây dựng trước năm 2003. Ngày 19/5/2011, chưa đến hạn trả nợ nhưng vợ chồng ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Yến tại Văn phòng công chứng. Mục đích ký Hợp đồng là để làm tin, tránh việc bà Yến tính tiền vay với lãi suất cao, giữa hai bên không giao nhà đất và không giao tiền. Việc bà Yến khai rằng gia đình ông đã nhận 1.600.000.000đ là không đúng. Giữa hai bên chỉ có khoản nợ 750.000.000đ; ông không ký vào giấy có khoản vay 350.000.000đ. Nhà đất nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình ông nhưng vợ chồng ông tự ý ký Hợp đồng chuyển nhượng không được sự đồng ý của hai con là anh Kiên, anh Cường. Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) mang tên bà Yến. Gia đình ông vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất, các bên cũng chưa giao nhận tài sản nên ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Ông sẽ có trách nhiệm trả khoản tiền đã vay của bà Yến.

Bị đơn bà Trần Thị Yến xác nhận vợ chồng ông Thư ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà đất ngày 27/9/2010 như ông Thư trình bày. Hai bên thỏa thuận nếu vợ chồng ông Thư không trả được nợ thì phải chuyển nhượng nhà đất cho bà. Ngày 18/02/2011, vợ chồng ông Thư vay thêm 350.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, có lập giấy vay do bà Sơn (vợ ông Thư) viết tại nhà ông



Thư và vợ chồng ông Thư, anh Kiên điếm chỉ. Bản gốc do bà giữ, vợ chồng ông Thư giữ bản photo. Mặc dù chưa đến thời hạn trả nợ nhưng do làm ăn thua lỗ nên ông Thư đề nghị bán nhà đất cho bà. Ngày 19/5/2011, tại Văn phòng công chứng Ân Vương, vợ chồng ông Thư ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 14, Khối Đình Tiên Hoàng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn cho bà với giá 1.600.000.000đ. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên chỉ yêu cầu bà và vợ chồng ông Thư mang Chứng minh nhân dân và GCNQSDĐ để làm thủ tục, ông Thư bảo không cần các con ký vì đây là đất của ông Thư. Các Hợp đồng vay tiền được thanh lý ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà đã đối trừ số tiền 1.100.000.000đ vợ chồng ông Thư vay 02 lần (01 lần 750.000.000đ và 01 lần 350.000.000đ), số còn lại 500.000.000đ bà đã trả đủ cho vợ chồng ông Thư. Cùng ngày bà ký Hợp đồng cho vợ chồng ông Thư thuê lại nhà đất, thời hạn 03 năm, nhưng hết thời hạn thuê ông Thư cũng không trả nhà đất cho bà. Ngày 01/6/2011, bà được cấp GCNQSDĐ. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thư. Bà không đòi tiền thuê nhà của gia đình ông Thư, vì hiện nay gia đình ông Thư đang gặp khó khăn về kinh tế.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 20/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Công Thư về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Công Thư, bà Nguyễn Thị Sơn ngày 19/5/2011 với bà Trần Thị Yến; Không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Trần Thị Yến ngày 01/6/2011 theo hồ sơ biến động số 001230.CN.VP; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Công Thư, bà Nguyễn Thị Sơn với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Yến là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật; Về án phí, buộc ông Vũ Công Thư phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 45.633.000đ để sung quỹ Nhà nước.

Tại Quyết định phúc thẩm số 01/2018/QĐ-PT ngày 02/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, quyết định: Đình chỉ xét xử phúc thẩm. Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 20/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn có hiệu lực kể từ ngày 02/02/2018.

Ngày 03/3/2018, ông Thư và anh Kiên, anh Cường có đơn đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2018/QĐ-PT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 20/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 28/2018/QĐKNGĐT-VC1- DS ngày 19/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Quyết định giám đốc thẩm số 83/2018/DS-GĐT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy Quyết định đình chỉ phúc thẩm số 01/2018/QĐ-PT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Bản án

dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 20/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Vợ chồng ông Thư, bà Sơn và bà Yến cùng thống nhất trình bày vợ chồng ông Thư, bà Sơn nợ bà Yến 750.000.000đ, tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 31,29m² đất, thửa 59, tờ bản đồ 15, tại số 14, khối Đình Tiên Hoàng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, được cấp GCNQSDĐ mang tên Hộ ông Thư ngày 07/7/2005.

Đối với khoản vay 350.000.000đ tại Giấy vay ngày 18/02/2011 do bà Yến xuất trình thì ông Thư không thừa nhận chữ ký và dấu điểm chỉ tại Giấy vay này là của ông Thư mà cho rằng năm 2010 ông Thư vay lãi ngày của bà Yến để rút tài sản là nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông Thư có vay tiền của bà Yến gộp thành khoản vay 750.000.000đ ngày 27/9/2010 nêu trên.

Ngày 19/5/2011, vợ chồng ông Thư, bà Sơn, anh Kiên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Yến tại Văn phòng công chứng Ân Vượng. Vợ chồng ông Thư, bà Yến cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo che đậy Hợp đồng vay 750.000.000đ; còn bà Yến trình bày việc chuyển nhượng nhà đất là có thật; giá chuyển nhượng là 1.600.000.000đ và sau khi khấu trừ 1.100.000.000đ của hai khoản vay ngày 27/9/2010 và ngày 18/02/2011 thì bà Yến còn thanh toán thêm 500.000.000đ cho vợ chồng ông Thư, bà Sơn.

Tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện: Thanh toán bằng tiền mặt, bên B (bà Yến) giao đủ tiền cho bên A (ông Thư, bà Sơn, anh Kiên) vào thời điểm nhận thông báo thuế. Tuy nhiên, bà Yến có lời khai mâu thuẫn về việc thanh toán. Tại đơn trình bày ngày 11/6/2015 bà Yến viết sau khi đã trừ số nợ 1.100.000.000đ, bà đã trả đủ cho vợ chồng ông Thư, bà Sơn số tiền mặt 500.000.000đ, sau đó hai bên sang phòng công chứng làm thủ tục bán nhà. Nhưng tại Biên bản ghi lời khai ngày 23/7/2015, bà Yến xác định khi lập Hợp đồng chuyển nhượng xong thì về nhà ông Thư trả tiền. Trong khi vợ chồng ông Thư luôn khẳng định vì vay tiền của bà Yến nên mới làm Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay nợ; vợ chồng ông Thư không thừa nhận đã nhận 1.600.000.000đ của bà Yến. Hồ sơ vụ án có nhiều tài liệu thể hiện bà Yến tự ý ghi những điều có lợi cho bà Yến mà giữa vợ chồng ông Thư với bà Yến không có thỏa thuận như: Tại Giấy bán nhà ngày 16/9/2011 bà Sơn viết *đã nhận đủ tiền* thì bà Yến viết thêm *bà Yến đã giao đủ 1.600.000.000đ*, còn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 19/5/2011 giữa ông Thư, bà Sơn với bà Yến được lưu tại Phòng Tài nguyên môi trường thành phố Lạng Sơn và bản giao cho các bên đều không có dòng chữ *"kể từ ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng vay tiền ngày 27/9/2010 hết giá trị"* nhưng bản lưu tại Văn phòng công chứng Ân Vượng lại thể hiện có dòng chữ này.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa vợ chồng ông Thư, bà Sơn với bà Yến có

việc vay nợ và việc vay nợ chưa được thanh quyết toán, Hợp đồng chuyển nhượng tài sản chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản nợ mà vợ chồng ông Thư vay của bà Yến, thực tế gia đình ông Thư vẫn là người quản lý và sử dụng nhà đất. Việc bà Yến được sang tên GCNQSDĐ là do bà Yến tự làm thủ tục. Ngoài ra, Văn phòng công chứng Ân Vượng đã cho bà Yến tự ý ghi nội dung trên vào Hợp đồng chuyển nhượng tài sản khi không có sự đồng ý của vợ chồng ông Thư đã thể hiện sự không vô tư, khách quan, trung thực của Văn phòng công chứng Ân Vượng trong việc công chứng hợp đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại cho rằng việc vay nợ giữa các bên đã được thanh toán, Hợp đồng đã được công chứng để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng tài sản là chưa đủ cơ sở, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Việc ông Thư khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Thư và bà Yến và đề nghị hủy GCNQSDĐ mang tên bà Yến. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thư về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu mà công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp nhưng lại buộc ông Thư phải nộp tiền án phí sơ thẩm có giá ngạch là 45.633.000đ là không đúng quy định tại Điều 17, khoản 3 điểm a của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án: *"Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch"*.

Trên đây là những vi phạm nghiêm trọng cần rút kinh nghiệm trong việc giải quyết vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự. / *HL*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến PVT -VKSTC (đề b/c)
- Đ/c Viện trưởng VC1
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa