

Số: 25.../TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 12. tháng 7 năm 2018

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Thông qua công tác kháng nghị và kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy cần rút kinh nghiệm vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn vợ chồng bà H'Bích Niê và ông Lê Kim Tuyền với bị đơn bà Tạ Thị Hiên do Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết.

#### 1. Nội dung vụ án

Ngày 27/5/2014, vợ chồng ông Lê Kim Tuyền và bà H'Bích Niê ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình tại xã Ea Yông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cho bà Tạ Thị Hiên: Thửa đất số 60C, tờ bản đồ số 29, diện tích 5.954m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 007913 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 6/6/2011 và thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.616m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 196856 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 06/8/2013. Giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng nhưng các bên thống nhất ghi trong hợp đồng công chứng là 200.000.000 đồng để giảm thuế. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng có nêu "Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng do 2 bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An. Sau đó, bên bán đã làm thủ tục sang tên cho bên mua, ngày 06/6/2014 UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị Hiên, nhưng bên bán vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ngày 27/11/2014, ông Lê Kim Tuyền, bà H'Bích Niê khởi kiện cho rằng bà Hiên chưa thanh toán số tiền thực tế chuyển nhượng 800.000.000 đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Còn bà Hiên trình bày đã thanh toán đủ 800.000.000 đồng (trong đó có 300.000.000 đồng khấu trừ tiền bà H'Bích vay trước đó và 500.000.000 đồng đã giao tiền mặt tại Văn phòng công chứng Đại An) cho ông Tuyền, bà H'Bích Niê thì ông Tuyền, bà H'Bích Niê mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho bà Hiên, nhưng do tin tưởng đã ký xong hợp đồng và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình nên

bà Hiên không giữ giấy tờ về việc thanh toán (bà Hiên cũng có đơn tố cáo đến Công an huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk về việc vợ chồng ông Tuyên lừa đảo, không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà, nhưng cơ quan Công an kết luận vụ việc dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án).

## **2. Quyết định của Tòa án**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 04/01/2016 của TAND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, quyết định “*bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim Tuyên, bà H'Bích Niê*”.

Bản án phúc thẩm số 93/2016/DSPT ngày 14/7/2016 của TAND tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm: “*Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim Tuyên, bà H'Bích Niê. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2014 ...*”

Ngày 12/8/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk căn cứ Bản án phúc thẩm nêu trên đã cấp lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tuyên, bà H'Bích Niê đối với 02 thửa đất nêu trên. Ngày 12/9/2016, ông Tuyên, bà H'Bích Niê chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Lê Ngọc Tuấn, trú khối 3, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 01/9/2016, bà Tạ Thị Hiên có đơn đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thụ lý, giải quyết, đã tiến hành xác minh và xác định được 02 người làm chứng bà Lưu Thị Mỹ và bà Ngô Thị Tú, trú tại phường Tân An, TP Buôn Ma Thuột khai có trực tiếp chứng kiến, có nghe việc bà Hiên đã thanh toán cho bà H' Bích Niê số tiền mà các bên đã thỏa thuận... và đã quyết định kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 41/2018/DS-GĐT ngày 06/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 77/2017/KNDS ngày 17/10/2017 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

*Cấp phúc thẩm áp dụng không đúng quy định pháp luật về hủy hợp đồng:*

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2014 giữa ông Lê Kim Tuyên, bà H'Bích Niê với bà Tạ Thị Hiên được giao kết tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức, đã được công chứng theo quy định pháp luật, việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do 2 bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được

sang tên cho bên mua là đã hoàn thành việc chuyển nhượng theo khoản 2 Điều 439 Bộ luật dân sự năm 2005. Theo hợp đồng và theo pháp luật (Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005) trong trường hợp này không có quy định nào bên bán được quyền hủy hợp đồng (trường hợp bên bán cho rằng bên mua chưa trả tiền thì có quyền kiện đòi thanh toán tiền gốc, lãi để Tòa án xem xét thụ lý vụ kiện khác về việc đòi thực hiện nghĩa vụ thanh toán). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật.

*Cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ về việc thanh toán tiền giữa các bên:*

Trước khi Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án dân sự, bà Hiên có đơn tố cáo đến Công an huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk việc vợ chồng ông Tuyền lừa đảo, không chịu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà. Công an huyện Krông Pắc đã thụ lý, xác minh và kết luận vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo hướng bác đơn khởi kiện, nên không yêu cầu Công an huyện Krông Pắc cung cấp chứng cứ. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng, bà Hiên không cung cấp được chứng cứ về việc thanh toán tiền (nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn) nhưng không yêu cầu Công an huyện Krông Pắc cung cấp tài liệu, chứng cứ (như lời khai của ông Tuyền, bà H' Bích Niê, lời khai của người làm chứng) để xem xét đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện là thiếu sót.

Theo tập quán thanh toán, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng thì bên chuyển nhượng đã phải thanh toán 100% hoặc gần hết tiền cho bên nhận chuyển nhượng (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, nhưng vụ án này không có chứng cứ về việc các bên đã thỏa thuận khác).

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tiến hành xác minh và xác định được 02 người làm chứng bà Lưu Thị Mỹ và bà Ngô Thị Tú, trú tại phường Tân An, TP Buôn Ma Thuột khai có trực tiếp chứng kiến, có nghe việc bà Hiên đã thanh toán cho bà H' Bích Niê số tiền mà các bên đã thỏa thuận, nên cần phải tổ chức đối chất những người này với nguyên đơn, bị đơn để làm rõ sự thật vụ án.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định không có chứng cứ về việc bà Hiên thanh toán tiền cho nguyên đơn (để từ đó tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là chưa đủ cơ sở.

Từ nhận định trên, lẽ ra chỉ hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, hiện nay 02 thửa đất nêu trên do ông Lê Ngọc Tuấn đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, phải hủy bản án sơ thẩm để

giải quyết lại đưa ông Tuấn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan mới giải quyết triệt để vụ án.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực Miền Trung - Tây Nguyên nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự nói chung. /

**Nơi nhận:**

- Đ/c Thẻ PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 9, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKSND 12 tỉnh MT-TN;
- Lãnh đạo VC2;
- Cán bộ nghiệp vụ VC2;
- Trang tin điện tử VKSNDTC, VC2;
- Lưu VPVC2, V2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Trần Đức Dương**