

Số: 38 /TB- VCI-DS

Hà Nội, ngày 21 tháng 9 năm 2019

VIỆN KSND TỈNH PHÚ THỌ  
CÔNG VĂN ĐẾN  
Số: 1778  
Ngày 20 tháng 9 năm 2019

### THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Một số vi phạm trong thụ lý, giải quyết vụ án dân sự.

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự về việc: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân tỉnh LS, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm dẫn đến cấp phúc thẩm hủy án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Xin nêu ra để cùng rút kinh nghiệm:

#### I. Nội dung vụ án

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản tự khai, nguyên đơn bà Hoàng Thị Mùi trình bày: Bà Nguyễn Thị Hồi (mẹ của bà) có mảnh đất với diện tích 248m<sup>2</sup> tại thửa số 331 tờ bản đồ 29, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố LS. Đầu năm 2016, bà Nguyễn Thị Hồi đã làm di chúc chia diện tích đất trên cho ba người con là Hoàng Văn Tới, Hoàng Thị Mùi, Hoàng Thị Hà, cũng khoảng đầu năm 2016, bà Hồi và ông Tới chết, bà Hoàng Thị Hà bị bắt do phạm tội. Sau khi ông Tới chết, bà Mùi tìm lại sổ đỏ của gia đình để đi tách sổ theo di chúc nhưng không thấy. Khi bà làm đơn xin cấp lại sổ đỏ thì được thông báo là thửa đất trên đã được bà Hồi cùng bà Hà (em gái bà) chuyển nhượng cho chị Chu Thanh Loan (chồng là Nguyễn Hải Nam) và chị Loan đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đối với thửa đất trên vào ngày 02/3/2016. Sau đó bà Mùi mới biết bà Hà đã vay của chị Loan số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và thế chấp GCNQSDĐ của gia đình để vay số tiền trên. Việc bà Hà tự ý lấy GCNQSDĐ của gia đình đi thế chấp để vay tiền, làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồi, bà Hà với chị Loan anh Nam và sau đó vợ chồng chị Loan, anh Nam chuyển nhượng cho anh Nông Hồng Huân là không đúng, các thành viên trong gia đình không biết và không được ký hợp đồng.

Vì vậy, bà Mùi yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồi, bà Hà với chị Loan là vô hiệu; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho chị Loan, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Loan với anh Huân; hủy GCNQSDĐ đã được cấp đổi mang tên chủ sử dụng là anh Huân; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh LS (viết tắt là Agribank Bình Gia) với vợ chồng anh Huân để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LS quyết định:



Áp dụng: Khoản 2 Điều 109; điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 128; Điều 137; khoản 1 Điều 476; Điều 581; Điều 617; Điều 618; khoản 1 Điều 691 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 38 Luật Công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 46 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2010 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003;

Căn cứ khoản 1, 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 13; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hôi, bà Hà với bên nhận chuyển nhượng là chị Loan, được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đông Bắc vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Loan anh Nam với bên nhận chuyển nhượng là anh Huân vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Loan, đã chính lý chuyển nhượng cho anh Huân.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Agribank Bình Gia, tỉnh LS với bên thế chấp là anh Huân và chị Đào Phương Hồng, vô hiệu.

5. Bà Mùi, bà Hà và người thừa kế của ông Hoàng Văn Tới là anh Hoàng Bảo Lộc, chị Hoàng Thu Trang được sở hữu tài sản trên đất và quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331, diện tích 248m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 29 bản đồ địa chính phường Hoàng Văn Thụ, thành phố LS, tỉnh LS.

- Bà Mùi, bà Hà, anh Lộc, chị Trang có nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Bà Hà phải trả cho chị Loan số tiền 774.400.000. Trong đó: Tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến 15/8/2018 là 274.400.000 đồng.

7. Anh Nam, chị Loan, bà Hà và Văn phòng Công chứng Đông Bắc phải bồi thường cho anh Huân tổng số tiền là 1.488.000.000 đồng, trong đó:

- Anh Nam và chị Loan phải bồi thường cho anh Huân số tiền là 892.800.000 đồng;

- Bà Hà phải bồi thường cho anh Huân số tiền là 297.600.000 đồng;

- Văn phòng Công chứng Đông Bắc phải bồi thường cho anh Huân số tiền là 297.600.000 đồng.

8. Ngân hàng Agribank Bình Gia, tỉnh LS phải trả lại GCNQSDD đã cấp cho chị Loan (đã chính lý mang tên anh Huân), cho bà Mùi, bà Hà, anh Lộc, chị Trang để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh lại cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau xét xử sơ thẩm, bị đơn chị Loan; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Huân; ông Nguyễn Đức Phú (công chứng viên của Văn phòng Công chứng Đông Bắc người chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa



bên chuyển nhượng là bà Hồi, bà Hà với bên nhận chuyển nhượng là chị Loan) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 66/2019/DS-PT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LS. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh LS giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

## **II. Vi phạm của cấp sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm**

### **2.1. Về thủ tục tố tụng:**

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 331 giữa bà Hồi và bà Hà ký với chị Loan, anh Nam có giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hà và chị Loan, anh Nam đều thống nhất trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, chị Loan, anh Nam đã nhận giấy tờ về quyền sử dụng đất, còn bà Hà và bà Hồi không nhận tiền theo thỏa thuận. Khoản tiền 500.000.000 đồng mà bà Hà đã nhận của chị Loan là giao dịch vay tiền giữa hai người. Bà Hà có ý kiến việc vay mượn sau này sẽ tự giải quyết với chị Loan. Chị Loan và anh Nam cho rằng nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu thì buộc bà Hà phải trả cả gốc và lãi theo hợp đồng vay tiền. Đây chính là yêu cầu phản tố của bị đơn chị Chu Thanh Loan. Việc giải quyết yêu cầu này là cần thiết, đảm bảo giải quyết vụ án toàn diện, triệt để. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Hà phải trả cho chị Loan 500.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi từ ngày 15/8/2014 đến 15/8/2018 là 274.400.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không hướng dẫn bị đơn về thủ tục yêu cầu phản tố theo quy định tại điều 200, điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và bị đơn cũng không thực hiện thủ tục phản tố là thiếu sót.

- Đối với yêu cầu của anh Huân buộc chị Loan phải bồi thường toàn bộ số tiền gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lãi do hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Huân và vợ chồng chị Loan vô hiệu là yêu cầu độc lập, nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn theo quy định tại điều 201, điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và anh Huân không làm thủ tục đối với yêu cầu độc lập là thiếu sót. Mặt khác, bà Hồi có 6 người con nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đủ những người tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

### **2.2. Về nội dung**

- Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 331 giữa bà Hồi và bà Hà với vợ chồng chị Loan, anh Nam, thì chị Loan và anh Nam có yêu cầu những người thừa kế tài sản của bà Hồi phải bồi thường các khoản chi phí đi lại là 5.000.000 đồng; chi phí điện thoại là 5.000.000 đồng; chi phí chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.640.000 đồng và khoản tiền nộp thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng bất động sản thay cho bên bán. Tuy nhiên, khi



giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét và xác định có hay không có căn cứ chấp nhận yêu cầu, song bản án sơ thẩm không đề cập đến nội dung này là thiếu sót. Đối với khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng nợ gốc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Hà trả cho chị Loan 274.400.000 đồng là không đúng quy định do chị Loan chưa làm thủ tục phân tố.

- Tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331 giữa anh Nam chị Loan với bên nhận chuyển nhượng là anh Huân có ghi: "giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là do hai bên tự thỏa thuận". Chị Loan, anh Nam cho rằng hai bên chuyển nhượng với giá 600.000.000 đồng. Anh Huân cho rằng nhận chuyển nhượng với giá 2.200.000.000 đồng hoặc 2.300.000.000 đồng nhưng không có giấy biên nhận tiền. Tuy nhiên, khi nộp thuế thu nhập cá nhân và nộp lệ phí trước bạ nhà đất, anh Huân đều nộp theo giá trị tài sản là 545.600.000 đồng. Cả bên bán và bên mua đều không khiếu nại hay thắc mắc về giá này. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có căn cứ xác định số tiền các bên phải hoàn trả cho nhau là không phù hợp.

- Cấp sơ thẩm xác định thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nam và chị Loan với bên nhận chuyển nhượng là anh Huân bị vô hiệu là toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 331 (theo biên bản định giá tài sản bảo đảm giữa ngân hàng Agribank Bình Gia và anh Huân là 2.976.000.000 đồng) là không đúng quy định của pháp luật, vì thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu là khoản tiền chênh lệch giữa giá do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

- Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 331 vào ngày 22/6/2016 và biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm ngày 27/6/2017 của Agribank Bình Gia là 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại biên bản định giá Hội đồng định giá biểu quyết thống nhất giá trị đất tranh chấp cũng là 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá chuyển nhượng thực tế). Như vậy, trong các năm 2016, 2017, 2018 không có biến động về giá và Hội đồng định giá không có tài liệu tham khảo các giao dịch tương tự trên thị trường kèm theo. Trong khi giá do các đương sự giao dịch khác với mức giá này. Mặt khác, theo Công văn số 168/UBND ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ, thành phố LS thì: Tại thời điểm năm 2016 giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực giáp ranh gần hoặc tương đương với thửa đất số 331 là 25.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Do đó, việc Hội đồng định giá biểu quyết giá chuyển nhượng thực tế 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 331 là chưa có cơ sở vững chắc.

Do bản án sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, việc xác định thiệt hại và thu thập chứng cứ của Tòa án sơ thẩm chưa được thực hiện đúng, chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh LS giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. / *Quang*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến, PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 10, VC2, VC3, VP VKSNDTC;
- VKSND 28 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- CVP, Văn phòng nghiệp vụ VC1 (để phổ biến trong đơn vị)
- Lưu: HSKS, VP, V3.



**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

**Số: 137/SL**

**Nơi nhận:**

- Lễ viện;
- P9, P10, P Thanh tra;
- 13 đơn vị cấp huyện;
- P TK đăng trang web;
- Lưu VP.

**SAO Y BẢN CHÍNH**  
Phủ Thọ, ngày 26 tháng 9 năm 2019

