

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**  
**Vụ án “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”**

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*” giữa nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết Mai với bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng Hoa, bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực tham khảo, nghiên cứu.

**1. Nội dung vụ án:**

Năm 2013, bà Trần Thị Tuyết Mai khởi kiện bà Nguyễn Thị Hoàng Hoa về vụ án “*Đòi tiền*”. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2013/DS-ST ngày 24/5/2013 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định buộc bà Hoa phải trả cho bà Mai số tiền 1.990.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Hoa kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2013/DS-PT ngày 29/7/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định buộc bà Hoa trả cho bà Mai số tiền 2.097.600.000 đồng.

Bà Hoa không tự nguyện thi hành án Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên nên ngày 04/9/2013, Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê ban hành Quyết định số 28/QĐ-CCTHA cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) tại 516 Điện Biên Phủ, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Quang và bà Nguyễn Thị Hoàng Hoa để thi hành án trả nợ cho bà Mai.

Tuy nhiên, ngày 24/5/2013 Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm thì, ngày 25/5/2013 bà Hoa và ông Quang đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trên cho ông Lê Chiêu Quân với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng ngày 25/5/2013 tại Phòng công chứng số 01 thành phố Đà Nẵng. Do đó, bà Mai là người được thi hành án đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Quang, bà Hoa với ông Quân vô hiệu.

## **2. Quá trình giải quyết của Tòa án:**

- Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2015/DSST ngày 24/6/2015, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:

*“Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoàng Hoa, ông Nguyễn Thành Quang với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Chiêu Quân, được Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 25/5/2013, số công chứng 4087 là vô hiệu”.*

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Mai, bà Hoa, ông Quân có đơn kháng cáo. Ngày 15/7/2015, bà Hoa có đơn xin rút đơn kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Mai, ông Quân rút toàn bộ kháng cáo. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 67/2015/QĐ-PT ngày 23/9/2015 là có căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 260 và Điều 265 BLTTDS năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Sau đó, bà Trần Thị Tuyết Mai có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên gửi Tòa án nhân dân tối cao.

Ngày 04/12/2018, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xử: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì *“1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn được kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”*

Như vậy, ngày 24/5/2013 là thời điểm Bản án dân sự sơ thẩm quyết định bà Hoa có nghĩa vụ phải trả nợ cho bà Mai. Tuy nhiên, ngày 25/5/2013 bà Hoa, ông Quang lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản của mình cho ông Quân nhưng

không sử dụng khoản tiền thu được từ việc bán tài sản nhà đất trên trả nợ cho bà Mai. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng này có mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, vi phạm quy định tại Thông tư liên tịch nêu trên. Theo quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Hoa, ông Quang với ông Quân vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Hoa ông Quang với ông Quân vi phạm quy định khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhưng không xác định Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không đúng.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, bà Hoa xác định thực tế không có việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng Bà với ông Quân. Do sợ mất nhà nên vợ chồng Bà nhờ ông Quân đứng tên hộ giấy tờ nhà đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29/3/2013, ông Quân viết “*Giấy cam kết*”. Bà Hoa xuất trình bản phô tô “*Giấy cam kết*” và Bà đề nghị sẽ xuất trình bản gốc nếu Tòa án có yêu cầu.

“*Giấy cam kết*” có nội dung “*Bà Hoa, ông Quang (Bên B) có nợ ông Quân (Bên A) số tiền 5.560,000.000 đồng; Bên B nhờ Bên A đứng tên căn nhà số 516 Điện Biên Phủ*” trong thời gian đứng tên hộ, Bên B sẽ cố gắng bán căn nhà này để trả nợ cho bên A, khi bên B bán được nhà thì bên B sẽ ra công chứng cho người mua. Trong thời gian đứng tên hộ cho đến khi bên B bán được nhà thì bên A không được bán hoặc sang tên cho người khác”. Giấy cam kết đã được bà Hoa, ông Quang và ông Quân ký xác nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập bản gốc và chưa làm rõ mục đích, nội dung của “*Giấy cam kết*” nêu trên, có việc ông Quân thỏa thuận đứng tên nhà đất hộ cho vợ chồng bà Hoa, ông Quang hay không? để xác minh thực tế có việc chuyển nhượng không, hay là hợp đồng giả tạo. Trường hợp có căn cứ xác định thực tế không có việc chuyển nhượng thì căn cứ Điều 129 BLDS năm 2005 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Hoa, ông Quang với ông Quân là vô hiệu và Tòa án phải giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nếu đương sự có yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai là chưa đủ cơ sở.

Để hạn chế những sai phạm như trên, giúp phát hiện các vi phạm tố tụng

dân sự được kịp thời. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát địa phương trong khu vực tham khảo, nghiên cứu rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng giải quyết án dân sự. /.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Huy Tiên-PVTKSTC (b/c);
- Vụ 9, VP VKSNDTC (b/c);
- Lãnh đạo VC2;
- Viện cấp cao 1,3;
- VKSND tỉnh, Tp trong khu vực;
- Các Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu VP VC2, V2, HSKS.

**KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phan Vũ Hoàng**