

Số: 19/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 15 tháng 06 năm 2018

VKSND CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

21-06-2018

CÔNG VĂN ĐẾN

Số 2825

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

VỀ tranh chấp nghĩa vụ trả tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà

Thông qua công tác kiểm sát theo thủ tục giám đốc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà*” giữa nguyên đơn là cụ Ngô Quang Bảng với bị đơn là bà Mai Hương do Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm và được Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận hủy Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Nguyên đơn cụ Ngô Quang Bảng trình bày: Diện tích 1.010 m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa 137, tờ bản đồ số P9) tại số 49A phố Trần Hưng Đạo, thị trấn Q.Y, huyện Y.H (nay là phường Q.Y, thị xã Q.Y), tỉnh Q.N có nguồn gốc là của cụ Ngô Quang Phúc (bố ông Ngô Quang Phục) để lại thừa kế cho ông Phục. Năm 1982, ông Phục chuyển nhượng thửa đất cho cụ Bảng.

Năm 1991, cụ Bảng chuyển nhượng căn nhà cấp bốn hai gian cùng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng bà Mai Hương và ông Hoàng Văn Thịnh với giá 5.000.000 đồng. Bà Hương đã trả cho cụ 4.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000 đồng tương đương 1/5 giá trị thửa đất chưa thanh toán. Cụ Bảng đã nhiều lần yêu cầu bà Hương trả nợ nhưng bà Hương không trả với lý do chồng ốm đau, không có tiền. Năm 1996, bà Hương chuyển nhượng lại toàn bộ nhà, đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Văn Chính, bà Phạm Thị Sáu nhưng vẫn không trả tiền cho cụ Bảng. Sau nhiều lần cụ Bảng đòi bà Hương trả số tiền còn thiếu nhưng bà Hương không trả nên cụ Bảng khởi kiện yêu cầu bà Hương phải trả cho cụ số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị của nhà, đất với số tiền là 1.697.760.000 đồng (theo định giá tài sản của Tòa án nhân dân thị xã Q.Y, tỉnh Q.N). Nếu bà Hương không thanh toán bằng tiền thì yêu cầu bà Hương phải trả lại 1/5 diện tích đất mà bà Hương chưa thanh toán, tương đương với 188,6m² trong tổng diện tích 1.010m² tại thửa đất đã chuyển nhượng.

Bị đơn bà Mai Hương trình bày: Bà Hương thống nhất với lời trình bày của cụ Bảng về việc chuyển nhượng nhà, đất và số tiền đã thanh toán là 4.000.000 đồng, còn nợ cụ Bảng số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất là 1.000.000 đồng. Cụ Bảng đã giao nhà, đất cùng 01 Giấy biên nhận tiền, 01 giấy chứng nhận sở hữu (bản chính) số 103 ngày 14/3/1963 do Ủy ban hành chính thị xã Q.Y cấp đứng tên cụ Ngô Quang Phúc cho vợ chồng bà Hương. Năm 1996, bà Hương chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho vợ chồng ông Chính, bà Sáu và có gặp cụ Bảng để trả 1.000.000 đồng nhưng cụ Bảng không nhận. Bà Hương xác định chỉ nợ cụ Bảng 1.000.000 đồng nên đồng ý trả cho cụ Bảng số tiền



này và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Nhà nước, bà Hương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ Bảng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Sáu trình bày: Việc vợ chồng bà Sáu nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà Hương đúng như bà Hương trình bày. Việc chuyển nhượng này là hợp pháp theo quy định của pháp luật nên bà Sáu không đồng ý trả lại 1/5 diện tích đất cho cụ Bảng.

2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 08/6/2015, Tòa án nhân dân thị xã Q.Y, tỉnh Q.N quyết định: Buộc bà Mai Hương phải trả cho cụ Ngô Quang Bảng tổng số tiền 2.710.000 đồng (Trong đó: Tiền nợ gốc là 1.000.000 đồng, tiền lãi là 1.710.000 đồng). Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 19/06/2015, cụ Bảng kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2015/DS-PT ngày 22/09/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Q.N quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của cụ Ngô Quang Bảng, giữ nguyên các quyết định của Bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Bảng có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Ngày 14/03/1963, cụ Ngô Quang Phúc (là bố của ông Ngô Quang Phục) được Ủy ban hành chính thị xã Q.Y, Khu Hồng Quảng cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu” diện tích 1.010m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa 137, tờ bản đồ số P9) tại số 49A phố Trần Hưng Đạo, thị trấn Q.Y, huyện Y.H (nay là phường Q.Y, thị xã Q.Y), tỉnh Q.N. Sau khi cụ Phúc chết, ông Phúc được hưởng thừa kế diện tích đất. Ngày 20/10/1982, ông Phúc đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng cụ Ngô Quang Bảng. Ngày 26/11/1991, cụ Bảng chuyển nhượng nhà, đất đang tranh chấp cho vợ chồng bà Mai Hương, ông Hoàng Văn Thịnh. Mặc dù bà Hương chưa thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho cụ Bảng nhưng ngày 28/06/1996, bà Hương đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Văn Chinh, bà Phạm Thị Sáu.

Theo nội dung “Giấy biên nhận tiền” ngày 26/11/1991 thì cụ Bảng thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông Thịnh, bà Hương với số tiền là 5.000.000 đồng. Bà Hương trả cho cụ Bảng 3.000.000 đồng, còn thiếu 2.000.000 đồng hẹn khi nào thanh toán xong sẽ làm thủ tục sang tên trước bạ. Tại “Giấy biên nhận tiền” ngày 16/04/1992 thể hiện bà Hương trả tiếp 1.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000 đồng, hẹn hết quý II sẽ thanh toán.

Căn cứ vào các Giấy biên nhận nêu trên thì bà Hương mới thanh toán cho cụ Bảng được 4.000.000 đồng trong tổng số 5.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng nhà, đất; còn nợ 1.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất. Như vậy, bà Hương mới thanh toán được 4/5 giá trị chuyển nhượng đất cho cụ Bảng, số tiền còn nợ tương đương 1/5 giá trị nhà, đất. Do đó, bà Hương phải thanh toán cho cụ Bảng số tiền còn nợ tương đương 1/5 giá trị nhà, đất theo định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm mới đúng với hướng dẫn tại điểm b2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa

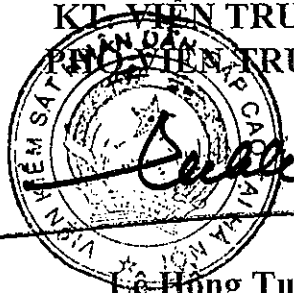
án cấp phúc thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Bảng và bà Hương đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật để xác định khoản tiền 1.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà, đất mà bà Hương chưa thanh toán cho cụ Bảng là khoản tiền nợ và buộc bà Hương phải trả số tiền này cùng lãi suất theo quy định là không đúng và không đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Trên đây là vụ án "*Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất*" do Tòa án hai cấp tỉnh Q.N có nhiều vi phạm khi kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật. Tòa án cấp giám đốc thẩm đã quyết định hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Q.Y, tỉnh Q.N xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. /*m*

Nơi nhận:

- Đ/c Lê Hữu Thê PVT VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, VP VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

(42b)

KT VIỆN TRƯỞNG
PHỤ VIÊN TRƯỞNG

Lê Hồng Tuấn

