

Số: 88 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 10 năm 2019

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”, bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm để xét xử lại.

#### 1. Nội dung vụ án

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Ánh, bà Lan trình bày:

Ngày 29/8/2014, giữa ông Thông, bà Hoa với ông Ánh, bà Lan, bà Sương có thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà, đất tại thửa số 90, tờ bản đồ số 42, thuộc tổ dân phố 12, thị trấn Chư Sê, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.750.000.000đ, đã giao trước 1.200.000.000đ, khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bên mua sẽ thanh toán số tiền còn thiếu. Trong giấy bán nhà đất lập ngày 29/8/2014 ghi: Chiều ngang 7m8 (300m<sup>2</sup> đất ở và 75,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), chiều dài tính từ mốc lộ giới là 50m và ngôi nhà có diện tích 150 m<sup>2</sup>. Sau đó bà Sương không mua nữa.

Ngày 05/9/2014, ông Ánh, bà Lan cùng với ông Thông, bà Hoa đến Văn phòng công chứng Xuân Thủy lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 375,7m<sup>2</sup>, tuy nhiên trong hợp đồng ghi 150m<sup>2</sup> đất ở và 225,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Sau khi phát hiện có sai sót, ông Ánh, bà Lan đã yêu cầu Văn phòng công chứng Xuân Thủy sửa lại. Văn phòng công chứng đính chính thành 300m<sup>2</sup> đất ở và 75,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và gọi điện thông báo cho ông Thông, bà Hoa biết việc chỉnh lý đó. Ông Ánh, bà Lan được Ủy ban nhân dân huyện Chư Sê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/9/2014. Ông Ánh, bà Lan đã giao cho ông Thông, bà Hoa số tiền 1.338.000.000 đồng (đã bao gồm 38.000.000đ tiền thuế), còn 412.000.000 đồng chưa giao. Đến cuối tháng 9/2014, ông Ánh, bà Lan đưa số tiền còn lại cho bà Hoa, ông Thông nhưng ông Thông, bà Hoa không nhận với lý do bla đỏ mới ghi sai diện tích đất ở.

Nay ông Ánh, bà Lan đồng ý đính chính lại Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 150m<sup>2</sup> đất ở và 225,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và yêu cầu ông Thông, bà Hoa giao nhà, đất, còn ông Ánh, bà Lan sẽ có nghĩa vụ tiếp tục giao số tiền còn lại là 412.000.000 đồng.

Bà Hoa, ông Thông có đơn phản tố đề nghị ông Ánh, bà Lan chỉnh sửa hợp đồng, đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 150m<sup>2</sup> đất ở và 225,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; buộc ông Ánh, bà Lan phải mua theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại. Nếu ông Ánh, bà Lan không đồng ý thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/9/2014 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632351 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Ánh và bà Lan ngày 19/9/2014.

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

Bản án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai, quyết định:

*“Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Tuyết Hoa và ông Nguyễn Thông. Tuyên bố hợp đồng số 1019-VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 của Văn phòng công chứng Xuân Thủy về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Thông, bà Hồ Thị Tuyết Hoa với ông Lê Ngọc Ánh, bà Trần Thị Lan là vô hiệu.*

*Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632531 do UBND huyện Chư Sê cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc Ánh và bà Trần Thị Lan. Ông Nguyễn Thông, bà Hồ Thị Tuyết Hoa có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.*

*Buộc bà Hồ Thị Tuyết Hoa và ông Nguyễn Thông phải trả lại cho ông Lê Ngọc Ánh và bà Trần Thị Lan số tiền 1.300.000.000 đồng...”*

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

Ngày 08/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm số 14/2018/DS-PT ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, quyết định:

*“Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai như sau:*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thông, bà Hồ Thị*

Tuyết Hoa về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Xuân Thủy công chứng số 1019, quyển số 1 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632531 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Sê cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc Ánh, bà Trần Thị Lan và yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 25, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016 do Văn phòng công chứng Chư Sê thực hiện.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Chư Sê đình chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số BU 632531 đã cấp ngày 19/9/2014 cho người sử dụng đất là ông Lê Ngọc Ánh, bà Trần Thị Lan đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng công chứng Xuân Thủy công chứng số 1019, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (cụ thể, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 375,7m<sup>2</sup>, trong đó có 150m<sup>2</sup> đất ở và 225,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) ...”.

Ngày 26/3/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 30/9/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại.

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

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Thứ nhất: Khi ông Ánh, bà Lan rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trong vụ kiện thứ nhất thụ lý ngày 28/01/2015, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai ra Quyết định số 60/2016/QĐST-DS ngày 18/11/2016 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là không chính xác. Lẽ ra, Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai phải ra Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ hai: Yêu cầu khởi kiện của ông Ánh, bà Lan và yêu cầu phản tố của

ông Thông, bà Hoa phải được giải quyết trong cùng 01 vụ kiện thì mới giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Thế nhưng, ông Ánh, bà Lan lại rút khỏi kiện trong vụ kiện thứ nhất để khởi kiện lại vụ kiện thứ hai với cùng nội dung khởi kiện. Ngày 28/3/2017, Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai ra Quyết định nhập hai vụ án và đến ngày 05/5/2017, lại ra Quyết định tách thành hai vụ án. Sau đó, ông Ánh, bà Lan rút đơn khởi kiện trong vụ kiện thứ hai. Mặc dù đã rút đơn khởi kiện trong cả hai vụ kiện, nhưng tại các phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm ngay sau đó (trong vụ kiện thứ nhất), ông Ánh, bà Lan vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Như vậy, ý chí đích thực của ông Ánh, bà Lan là vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho ông Ánh, bà Lan về hậu quả pháp lý của việc rút đơn khởi kiện và không hướng dẫn ông Ánh, bà Lan làm đơn phản tố trong vụ kiện thứ nhất (sau khi Tòa án đã ban hành 02 Quyết định đình chỉ nhưng ông Ánh, bà Lan vẫn giữ nguyên yêu cầu).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thông, bà Hoa: Ông Thông, bà Hoa yêu cầu ông Ánh, bà Lan điều chỉnh lại Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 150m<sup>2</sup> đất ở, 225,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm như đã thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/9/2014 khi chưa đính chính. Bản án sơ thẩm tuyên bố toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/9/2014 vô hiệu là không cần thiết và không phù hợp với yêu cầu của 2 bên đương sự. Việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm quy định về việc nộp tạm ứng án phí.

Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại mà chỉ sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thông, bà Hoa. Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/9/2014 bao gồm việc bàn giao nhà, đất và giao tiền chuyển nhượng còn thiếu.

Mặt khác, Bản án phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thông, bà Hoa, không tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/9/2014 (chưa qua đính chính), nhưng lại kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Chư Sê đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ánh, bà Lan thành 150m<sup>2</sup> đất ở và 225,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, là vừa thiếu sót và mâu thuẫn.

Trên đây là vụ án “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân

dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến PVT VKSTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.



Trần Thanh Tuấn

