

Số: 112 /TB - VKSTC

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2023

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo rút kinh nghiệm về những sai sót, vi phạm trong vụ án "*Tranh chấp có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*" giữa nguyên đơn là bà Hoàng Kim C với bị đơn là bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Xuân Kh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện ND, ông Nguyễn Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ, bà Trần Thị Th và bà Trần Thị H.

1. Nội dung vụ án

Nhà đất tranh chấp thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 16, diện tích 267,9m² tọa lạc tại Tổ dân phố 4, thị trấn KT, huyện ND, tỉnh TTH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 342131 cấp ngày 30/12/2016 (cấp đổi) đứng tên vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Xuân Kh.

Nguyên đơn, bà Hoàng Kim C trình bày: Em trai bà là Hoàng Xuân Kh và vợ là bà Nguyễn Thị M đã cầm cố nhà đất (kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trên cho bà Trần Thị H để vay 800.0000.000đ vào tháng 12/2012. Ngày 05/5/2013, bà C đã trả đủ tiền cho bà H và vợ chồng ông Kh và bà M đã ký văn bản chuyển nhượng nhà đất cho bà C và lấy bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khi chưa cấp đổi) giao cho bà giữ. Hiện nhà đất trên Chi cục thi hành án huyện ND tiến hành cưỡng chế để thi hành cho bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ, bà bà Trần Thị Th. Bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà và vợ chồng ông Kh, bà M có hiệu lực.

Bị đơn, ông Hoàng Xuân Kh và bà Nguyễn Thị M trình bày: Khoảng tháng 12/2012, bị đơn cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp cho bà Trần Thị H để vay 800.000.000đ, lãi suất theo quy định của Ngân hàng và trả góp hàng tháng 20.000.000đ. Do không có điều kiện trả nợ, bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất thế chấp bằng văn bản viết tay ghi ngày 05/5/2013 cho bà C với giá 800.000.000đ để lấy tiền trả nợ bà H. Do không có chỗ ở nên ông bà vẫn ở nhờ bà C trên nhà đất đã chuyển nhượng, nay bị đơn



xác định nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà C chứ không phải của bị đơn nữa nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thị H trình bày: Tháng 12/2012, bà C dẫn vợ chồng bà M, ông Kh đến nhà bà cầm cố giấy nhúng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 800.000.000đ, ông Kh, bà M hứa sẽ trả góp mỗi tháng 20.000.000đ, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng, thời gian vay 01 năm. Do ông Kh, bà M không trả được tiền lãi theo thỏa thuận nên bà yêu cầu bà C là người đứng ra bảo lãnh cho ông Kh, bà M vay tiền phải trả cho bà 800.000.000đ tiền gốc vào tháng 5/2013, sau khi bà nhận đủ tiền đã xé bỏ giấy vay tiền, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên không còn giấy tờ liên quan đến việc vay giữa bà và ông Kh, bà M nữa.

Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị Th trình bày: Theo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/QĐST-DS ngày 24/10/2016, số 02/2017/QĐST-DS ngày 08/5/2017 và số 03/2017/QĐST-DS ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện ND thì bà M phải trả cho Nguyễn Thị Kim H 370.700.000 đồng, trả cho vợ chồng bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ 153.000.000đ, ông Kh và bà M phải trả cho bà Trần Thị Th 52.500.000đ.

Quá trình cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án, bà C cho rằng nhà đất trên đã được ông Kh, bà M chuyển nhượng cho bà, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này.

Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C và có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên vô hiệu vì bà C là chị ruột của ông Kh nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn nghĩa vụ trả nợ.

2. Quá trình giải quyết vụ án.

1.2. Tại Bản án dân sự sơ thẩm 06/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện ND, tỉnh TTH quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Kim C, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị Th.

Tuyên bố hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Hoàn Kim C với ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M lập ngày 05/5/2013 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ 13 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 510194), nay là thửa số 101, tờ bản đồ 16, diện tích 267,9m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 342131 cấp ngày 30/12/2016 tọa lạc tại tổ 63 TT, Tổ dân

phố 4, thị trấn KT, huyện ND, tỉnh TTH vô hiệu.

Bà Hoàng Kim C có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M.

Ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 267,9m² thửa đất số 101 tọa lạc tại tổ 63 TT, Tổ dân phố 4, thị trấn KT, huyện ND, tỉnh TTH.

Ngày 05/11/2019 bà Hoàng Thị Kim C có đơn kháng cáo.

2.2. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh TTH quyết định sửa bản án sơ thẩm:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Kim C, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị Th.

Tuyên bố hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Hoàng Kim C với ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M lập ngày 05/5/2013 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ 13 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 510194), nay là thửa số 101, tờ bản đồ 16, diện tích 267,9m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 342131 cấp ngày 30/12/2016 tọa lạc tại tổ 63 TT, tổ dân phố 4, thị trấn KT, huyện ND, tỉnh TTH vô hiệu.

Bà Hoàng Kim C có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M.

Ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 267,9m² thửa đất số 101 tọa lạc tại tổ 63 TT, tổ dân phố 4, thị trấn KT, huyện ND, tỉnh TTH.

Buộc ông Hoàng Xuân Kh, bà Nguyễn Thị M trả số tiền 800.000.000đ cho bà Hoàng Kim C.

Ngày 18/8/2020, bà Hoàng Kim C có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm trên.

Ngày 12/10//2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại ĐN có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 98/2021/QĐKNGĐT-VKS-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh TTH, đề nghị: Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm 06/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện ND, tỉnh TTH; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ND, tỉnh TTH xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2.3. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2021/DS-GĐT ngày 04/02/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN quyết định: Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 98/2021/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 12/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại ĐN, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh TTH; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh TTH xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi có quyết định giám đốc thẩm, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/2022/KN-DS đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Quyết định giám đốc thẩm số 04/2021/DS-GĐT ngày 04/02/2012 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh TTH.

Quyết định giám đốc thẩm số 54/2022/DS-GĐT ngày 15/12/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/2022/KN-DS ngày 22/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy Quyết định giám đốc thẩm số 04/2021/DS-GĐT ngày 04/02/2012 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh TTH.

3. Những vi phạm và những vấn đề cần rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát quyết vụ án này

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất viết tay ngày 05/5/2013 giữa ông Kh bà M với bà C không có công chứng chứng thực hoặc chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 689 BLDS năm 2005, cho nên hợp đồng trên chưa đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005. Hợp đồng trên chỉ có thể hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 BLDS năm 2005. Văn bản chuyển nhượng nhà, đất đề ngày 05/5/2013, sau khi chuyển nhượng ông Kh, bà M vẫn ở tại nhà, đất này, bà C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Kh, bà M, nhưng ngày 30/12/2016, UBND huyện ND cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì nhà, đất vẫn đứng tên ông Kh, bà M. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Kh, bà M với bà C chưa hoàn thành, không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, cho nên Tòa án sơ thẩm và Tòa án cấp

phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị Ph, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị Th, tuyên hợp mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa bà C với ông K, bà M vô hiệu là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì vụ án này phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết, nhưng Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN căn cứ vào lời khai của ông K, bà M, bà C để cho rằng hai bên đã bàn giao nhà đất tranh chấp theo Văn bản chuyển nhượng ngày 05/5/2013 và nhận định theo Điều 132 BLDS năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển trên, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh TTH để giải quyết lại do áp dụng quy định của pháp luật để giải quyết là chưa đúng.

Mặc dù được Tòa án cấp cao chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát cấp cao, nhưng do nhận thức về việc áp dụng pháp luật chưa đúng, có vi phạm nêu trên, Viện kiểm sát cấp cao chưa xác định thời điểm xảy ra giao dịch để áp dụng pháp luật theo đúng thời điểm và ban hành kháng nghị là thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm.

Từ vụ án trên, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân các cấp nghiên cứu cùng rút kinh nghiệm chung, nhằm nhận diện được các vi phạm tương tự để thực hiện tốt chức năng kiểm sát của ngành theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSND tối cao (để bc);
 - Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSNDTC (để bc);
 - Vụ trưởng Vụ 9 (để b/c);
 - VKSND VKSND cấp tỉnh;
 - VKSND cấp cao 1, 2, 3;
 - VP, Vụ 14 VKSNDTC;
 - Lưu: VT, V9
- (72 b).

106

TL. VIỆN TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ VIỆC DÂN SỰ,
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vương Hồng Quảng