

Số: 59 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2022



### THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Thực hiện chức năng kiểm sát việc giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ Hùng với bị đơn Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Thanh (do ông Hoàng Anh Thư - Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện theo pháp luật) theo thủ tục tái thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật, bản chất của vụ án nên khi thụ lý đơn khởi kiện không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án và không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ.

#### 1. Nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm, phúc thẩm.

Ngày 15/9/2011, ông Nguyễn Sỹ Hùng và Chi nhánh Tổng công ty xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn (viết tắt là Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp chuyển nhượng cho ông Hùng diện tích 2.783m<sup>2</sup> đất thuộc lô số 2 tờ bản đồ số 1053 tại Dự án khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường Chiềng Sinh với giá 20.000.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng vào ngày 08/01/2013. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Công ty cổ phần Hùng Thủy (do ông Nguyễn Sỹ Hùng đại diện) và Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp (do ông Hoàng Anh Thư đại diện) đã tiến hành bàn giao 2.782m<sup>2</sup> đất và lập biên bản bàn giao đất tại thực địa.

Tại Quyết định số 2652/QĐ-UBND ngày 07/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã chuyển giao Dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường Chiềng Sinh từ Tổng công ty xây dựng và phát triển nông thôn sang cho Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Thanh (viết tắt là Công ty Ngọc Thanh).

Ngày 25/3/2014, Công ty Ngọc Thanh gửi công văn số 42/CV-CT cho ông Nguyễn Sỹ Hùng về việc không được thi công xây dựng trên lô đất số 2 thuộc Dự án khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường Chiềng Sinh do việc xây dựng của ông Hùng chưa được cấp phép của chủ đầu tư và hiện giữa Công ty Ngọc Thanh, ông Hùng và Công ty TNHH Quang Đạt đang có tranh chấp về việc mua bán nhà máy thủy điện Nậm Chai 3.

Ngày 20/10/2015, ông Nguyễn Sỹ Hùng khởi kiện Công ty Ngọc Thanh (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Chi nhánh Tổng công ty xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn) tại Tòa án yêu cầu buộc Công ty Ngọc Thanh phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011 giữa ông và Công ty Ngọc Thanh; chấm dứt việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên, buộc bị đơn làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Hùng.

Ngày 12/11/2016, Tòa án nhân dân thành phố Sơn La thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ Hùng và tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự theo quy





định. Ngày 22/6/2016, ông Hùng và Công ty Ngọc Thanh đã thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Hết thời hạn 07 ngày theo quy định của pháp luật các bên không thay đổi ý kiến về nội dung thỏa thuận nên Tòa án nhân dân thành phố Sơn La ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 60/2016/QĐST-DS ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La đã quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Thanh do ông Hoàng Anh Thư - Chủ tịch Hội đồng quản trị làm đại diện cam kết thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho ông Nguyễn Sỹ Hùng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2011 (công chứng số 20/Q2-VPCC ngày 08/01/2013) tại Văn phòng công chứng Sơn La giữa Chi nhánh Tổng công ty xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn với ông Nguyễn Sỹ Hùng.

Ông Hoàng Anh Thư cam kết, khi Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La có Quyết định về việc thanh toán đợt 2 (quyết định tách bìa) cho chủ đầu tư Dự án dùng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường Chiềng Sinh thì chủ đầu tư là Công ty Ngọc Thanh sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách bìa ngay lúc đó, chuyển trả cho ông Nguyễn Sỹ Hùng 2.782m<sup>2</sup> đất thuộc lô số 2 dự án khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường Chiềng Sinh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông Nguyễn Sỹ Hùng và bị đơn là Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Thanh do ông Hoàng Anh Thư - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Tiếp nhất trí với nội dung thỏa thuận nêu trên của các bên. Hai bên cam kết không tranh chấp dưới mọi hình thức quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

## **2. Nội dung vi phạm cần rút kinh nghiệm**

Ngày 19/8/2011, Công ty cổ phần Hùng Thủy (viết tắt là Công ty Hùng Thủy) do ông Nguyễn Sỹ Hùng - Giám đốc đại diện với Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Thanh (viết tắt là Công ty Ngọc Thanh) do ông Hoàng Anh Thư - Chủ tịch Hội đồng quản trị, giám đốc đại diện ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCN (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần) với nội dung: Công ty Ngọc Thanh nhận chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty Hùng Thủy, các công việc, dự án Công ty Hùng Thủy đang thực hiện với tổng giá trị chuyển nhượng là 43.000.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt (Đợt 1: 10.000.000.000đ vào ngày 10/9/2011; Đợt 2: 20.000.000.000 đồng vào ngày 30/9/2011, tương đương giá trị lô đất số 2 tại Dự án khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường Chiềng Sinh với diện tích 2.782m<sup>2</sup>, trường hợp Công ty Hùng Thủy không nhất trí lấy đất, Công ty Ngọc Thanh sẽ thu hồi đất bán ra thị trường và thanh toán lại số tiền 20.000.000.000 đồng cho Công ty Hùng Thủy; Đợt 3: 13.000.000.000 đồng vào ngày 31/12/2011). Tại phụ lục Hợp đồng số 01/HĐCN ngày 28/12/2012, Công ty Ngọc Thanh và Công ty Hùng Thủy cùng thống nhất xác định giá trị công trình nhà máy thủy điện Nậm Trai 3 của Công ty Hùng Thủy là 43.000.000.000 đồng. Ngày 15/9/2011, Công ty Hùng Thủy bàn giao cho Công ty Ngọc Thanh toàn bộ hồ sơ liên quan đến dự án nhà máy thủy điện Nậm Trai 3.

Thực hiện thỏa thuận nêu trên. Ngày 15/9/2011 ông Nguyễn Sỹ Hùng và Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ Hùng 2.782m<sup>2</sup> đất thuộc lô số 2 Dự án khu dân cư và dịch vụ ngã tư cơ khí phường



Chiềng Sinh trong tổng số 26.675m<sup>2</sup> tại xã Chiềng Sinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 811695 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La cấp ngày 15/6/2004 cho Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp với giá chuyển nhượng 20.000.000.000 đồng. Như vậy có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011 giữa ông Nguyễn Sỹ Hùng và Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp là thực hiện một điều khoản thanh toán trong Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty Hùng Thủy và Công ty Ngọc Thanh.

Do vậy, bản chất của vụ án là “Tranh chấp chuyển nhượng cổ phần, chuyển nhượng dự án”. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên khi thụ lý giải quyết vụ án đã không đưa đầy đủ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án mà chỉ ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Sỹ Hùng và Công ty Ngọc Thanh về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011 là không đúng. Trong khi đó, ngày 26/8/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số 2160/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 811695 của Chi nhánh Tổng công ty nông nghiệp.

Với những vi phạm, thiếu sót nêu trên, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định kháng nghị tái thẩm và được Hội đồng tái thẩm chấp nhận tuyên hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 60/2016/QĐST-DS ngày 29/6/2016 của Tòa án cấp sơ thẩm và giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu lên để Viện kiểm sát nhân dân địa phương nghiên cứu rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng giải quyết vụ án dân sự. /.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9; Vụ 14; VP VKSTC (b/c);
- 28 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VC2; VC3;
- Lãnh đạo VC1 (b/c)
- Lãnh đạo Viện 2;
- Lưu; HSKS; VP; V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**

