

Số: 40/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 07 tháng 6 năm 2022

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Về việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Thực hiện công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Hoàng Thị Mùi và bị đơn là bà Chu Thanh Loan được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của TAND tỉnh Lạng Sơn, VKSND cấp cao tại Hà Nội thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm, cụ thể như sau:

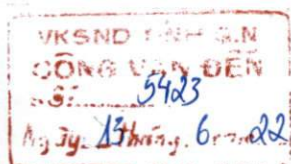
Nội dung vụ án:

Bà Nguyễn Thị Hồi (đã chết) có 06 người con là Hoàng Văn Tiến (chết năm 2012), Hoàng Văn Tới (chết tháng 4/2016), Hoàng Văn Hạnh (chết 2010), Hoàng Văn Quân (chết 2001), bà Hoàng Thị Mùi và bà Hoàng Thị Hà. Bà Nguyễn Thị Hồi có tài sản là quyền sử dụng 248m² đất tại số 71, đường Phan Đình Phùng, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02085 ngày 28/5/2004, tên người sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị Hồi, trên đất có 3 ngôi nhà, trong đó: 01 ngôi nhà 3 tầng là của ông Hoàng Văn Tới hiện nay 2 con của ông Tới là Hoàng Thu Trang và Hoàng Bảo Lộc đang ở; 01 ngôi nhà cấp 4 của bà Mùi và 01 nhà cấp bốn do bà Hồi xây dựng.

Đầu năm 2016 do tuổi cao sức yếu, bà Hồi làm bản di chúc cho ba người con là Hoàng Thị Mùi, Hoàng Văn Tới, Hoàng Thị Hà (hiện đang cải tạo tại trại giam tỉnh Thanh Hóa) quyền sử dụng diện tích đất 248m². Sau đó, bà Mùi tìm sổ đỏ để đi tách sổ theo di chúc nhưng không thấy. Đến ngày 11/4/2016, bà Mùi làm đơn xin cấp lại sổ đỏ thì được cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố thông báo thửa đất số 331, tờ bản đồ số 347 đã được bà Nguyễn Thị Hồi và con gái là Hoàng Thị Hà chuyển nhượng cho bà Chu Thanh Loan ngày 15/5/2015 (việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đông Bắc), bà Loan đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2016.

Bà Mùi cho rằng bà Hoàng Thị Hà đã dùng sổ đỏ của gia đình để thế chấp vay 500.000.000 đồng của bà Chu Thanh Loan. Bà Mùi yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồi, bà Hoàng Thị Hà với bên nhận chuyển nhượng bà Chu Thanh Loan lập ngày 15/5/2015 tại Văn Phòng Công chứng Đông Bắc và



tuyên bố Văn bản công chứng ngày 15/5/2015 của Văn phòng Công chứng Đông Bắc vô hiệu;

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đã giữa bên chuyển nhượng bà Chu Thanh Loan, ông Nguyễn Hải Nam với bên nhận chuyển nhượng ông Nông Hồng Huân lập ngày 22/4/2016 tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-3196 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 02/3/2016 cho bà Chu Thanh Loan và nội dung thay đổi ngày 05/5/2017 chuyển nhượng cho ông Nông Hồng Huân.

4. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/2016/HĐTC ngày 22/6/2016 giữa ông Nông Hồng Huân với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.

5. Trả lại quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331 diện tích 248m² tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính phường Hoàng Văn Thụ, TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Bị đơn bà Chu Thanh Loan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Mùi. Bà có ý kiến, trường hợp Tòa án chấp nhận hủy các giấy tờ theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị những người thừa kế tài sản của bà Hồi bồi thường cho bà Loan số tiền 500.000.000 đồng và lãi phát sinh tính từ tháng 6/2014 và các chi phí khác có liên quan để bà trả cho ông Nông Hồng Huân. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu bà Loan thực hiện thủ tục phản tố nhưng bà Loan không thực hiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của TAND tỉnh Lạng Sơn quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Mùi.

Ngày 27/12/2019, VKSND cấp cao tại Hà Nội Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VC1-DS, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho TAND tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2021/DS-PT ngày 17/11/2021 của TAND cấp cao tại Hà Nội, quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm ngày 28/11/2019 của TAND tỉnh Lạng Sơn.

Nội dung cần rút kinh nghiệm về việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 331, diện tích 248m² tờ bản đồ số 29, tại khối 5, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã được UBND thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Hồi vào ngày 28/4/2004.

Xét thấy, ngày 15/6/2014, bà Chu Thanh Loan cho bà Hoàng Thị Hà vay số tiền 500 triệu đồng, thời hạn vay 12 tháng, bà Hà thế chấp cho bà Loan GCNQSDĐ thửa đất nêu trên. Do bà Hà không có khả năng thanh toán nợ, nên ngày 15/5/2015, bà Loan với cụ Hồi, bà Hà đến Văn phòng công chứng Đông Bắc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 331 cho chị Loan để đảm bảo cho việc thanh toán nợ. Ngày 02/3/2016, bà Loan được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 05/5/2016, bà Loan chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Nông Hồng Huân và anh Huân đã thay đổi tên người quản lý, sử dụng trên GCNQSDĐ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn. Sau đó, anh Huân lập hợp đồng thế chấp thửa đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Bình Gia để vay 2,2 tỷ đồng. Tuy nhiên, trên thực tế bà Loan và anh Huân chưa nhận được tài sản chuyển nhượng mà chỉ bàn giao cho nhau GCNQSDĐ. Ngân hàng khi giao kết hợp đồng thế chấp với anh Huân cũng không đến thực địa xác minh nên không biết thửa đất 331 nêu trên có tài sản, công trình vật kiến trúc của các thành viên trong hộ cụ Hôi đang quản lý, sử dụng, sinh sống trên đó và không biết được trước đó GCNQSDĐ đứng tên hộ cụ Nguyễn Thị Hôi.

Bản án sơ thẩm tuyên các giao dịch nêu trên vô hiệu là có căn cứ, bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 331 giữa cụ Hôi, bà Hà và bà Loan được thực hiện nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà Hà và bà Loan nên hợp đồng vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Khi giải quyết vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm bà Loan, anh Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Bình Gia đều có quan điểm nhất quán về việc yêu cầu giải quyết hậu quả khi Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu, riêng anh Huân đã có đề nghị tại cấp sơ thẩm yêu cầu vợ chồng chị Chu Thanh Loan phải hoàn trả cho anh số tiền 2.300.000.000 đồng và số tiền lãi, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không phân tích, giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu, không xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, chỉ tuyên giao dịch vô hiệu mà không giải quyết hậu quả pháp lý vì cho rằng các đương sự không thực hiện yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, không giải quyết triệt để vụ án và không đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Vì vậy, VKSND cấp cao tại Hà Nội thông báo để các VKSND cấp tỉnh, VKSND cấp huyện trong khu vực nghiên cứu, tổ chức rút kinh nghiệm tại đơn vị mình đối với vi phạm đã nêu ở trên nhằm tích lũy kinh nghiệm, tránh xảy ra sai sót trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự cũng như các loại án khác (*hành chính, kinh doanh thương mại, lao động và các việc khác...*) theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VC1 (để báo cáo);
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa