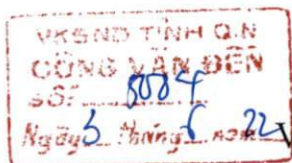


Số: 38/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2022



### THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng*”

Thực hiện chức năng giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng*” giữa nguyên đơn ông Lại Quyết Thắng và bà Phạm Thị Hồng Phụng với bị đơn ông Nguyễn Văn Hậu và bà Đào Thị Hồng Thúy do Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 và Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án hai cấp có vi phạm về thu thập, đánh giá chứng cứ, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, gây khó khăn trong công tác thi hành án dẫn đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy án phúc thẩm và án sơ thẩm, cần thông báo để rút kinh nghiệm cụ thể như sau.

#### 1. Nội dung vụ án

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Hậu và bà Đào Thị Hồng Thúy cùng ông Lại Văn Trung, bà Vũ Thị Tình, ông Vũ Văn Tùng rủ nhau mua chung đất của vợ chồng ông Lại Quyết Thắng, bà Phạm Thị Hồng Phụng và thống nhất để ông Trung đứng ra giao dịch, ký kết thỏa thuận và thanh toán. Bên mua do ông Trung đại diện ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2019 với sự chứng kiến của bà Tình, ông Tùng và ông Hậu, có nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 09 thửa đất với giá 14.600.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng; bên mua được quyền chỉ định cá nhân đại diện để đứng tên hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 27/9/2019, ông Trung đã thanh toán hết toàn bộ số tiền cho ông Thắng, bà Phụng, trong đó vợ chồng bà Thúy đã góp 2.100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 04 diện tích 832m<sup>2</sup> và thửa số 05 diện tích 960m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 13 tại tổ dân phố Ghènh, phường Yên Bình, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

Thực hiện giao dịch trên, ông Trung đã đến Văn phòng công chứng Quang Linh yêu cầu công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên và là người cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Hậu, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Thắng, bà Phụng và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hậu, bà Thúy cho Văn phòng công chứng hẹn thời gian cho các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 30/09/2019, Văn phòng Công chứng Quang Linh công chứng 02 hợp đồng chuyển



nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên giữa vợ chồng ông Thắng, bà Phượng và vợ chồng ông ông Hậu, bà Thúy. Ngày 28/11/2019, vợ chồng ông Hậu, bà Thúy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên.

Do ông Trung yêu cầu ông Thắng, bà Phượng phải bồi thường hợp đồng và hoàn lại tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên nên ông Thắng, bà Phượng khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất được công chứng ngày 30/9/2019 để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trung.

## **2. Kết quả giải quyết của Tòa án**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quyết Thắng và bà Phạm Thị Hồng Phượng; Tuyên bố 02 hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng Công chứng Quang Linh, giữa ông Lại Quyết Thắng và bà Phạm Thị Hồng Phượng với ông Nguyễn Văn Hậu và bà Đào Thị Hồng Thúy là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Hậu và bà Đào Thị Hồng Thúy khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho ông Lại Quyết Thắng và bà Phạm Thị Hồng Phượng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều mang tên ông Lại Quyết Thắng do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Điệp (nay là thành phố Tam Điệp), tỉnh Ninh Bình, cấp ngày 28/12/2009.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Hậu và bà Đào Thị Hồng Thúy. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30/09/2019 tại Văn phòng Công chứng Quang Linh, giữa ông Lại Quyết Thắng và bà Phạm Thị Hồng Phượng với ông Nguyễn Văn Hậu và bà Đào Thị Hồng Thúy là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bị đơn bà Đào Thị Hồng Thúy có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình. Ngày 06/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm trên.

## **3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm**

### **3.1. Về thu thập, đánh giá chứng cứ**

Mặc dù ông Trung không thừa nhận có việc mua chung đất cùng vợ chồng ông Hậu, bà Thúy và xác định số tiền mua 02 thửa đất trên là của ông nhưng tại đơn đề nghị gửi UBND Phường Yên Bình, ông Trung trình bày: Có chung nhau tiền mua các lô đất tại dân phố Ghènh, phường Yên Bình. Ông Trung cho rằng vì nhẹ dạ và tin tưởng nên để cho ông Hậu, bà Thúy đứng tên bìa đỏ 02 thửa đất là không có căn cứ vì ông Trung bỏ số tiền mua đất rất lớn lại đứng tên người khác trong khi không có giấy tờ gì về việc cho vợ chồng ông Hậu, bà Thúy đứng tên.



Nếu là tài sản của ông Trung thì ông Trung phải là nguyên đơn khởi kiện, vợ chồng ông Thắng, bà Phượng khởi kiện là không đúng tư cách nguyên đơn do quyền và lợi ích không bị xâm phạm.

Mặt khác, người làm chứng ông Nguyễn Đức Mạnh, nhân viên Văn phòng Công chứng Quang Linh cũng xác định ông Trung đến Văn phòng công chứng Quang Linh yêu cầu công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng; ông Trung cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thắng, bà Phượng, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên để làm thủ tục chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thúy cung cấp băng ghi âm ngày 09/01/2020 và trình bày đã thu được giọng nói của ông Trung thể hiện có việc góp chung tiền mua đất khi được hỏi về đoạn băng ghi âm có giọng nói của ông Trung thì ông Trung không trả lời và không giải thích. Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm không xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ nêu trên, đồng thời chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ (trong đó có việc trưng cầu giám định đoạn băng ghi âm mà bà Thúy đã cung cấp), đã xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do trái với ý chí của ông Thắng, bà Phượng là chưa đủ căn cứ.

### 3.2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp không hỏi các đương sự về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không nhưng Bản án sơ thẩm lại nhận định các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không giải quyết là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bản án phúc thẩm tuyên các hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét, xử lý đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hậu, bà Thúy là không xem xét toàn diện vụ án, sẽ dẫn đến vướng mắc khi thi hành án.

Vì vậy, ngày 17/9/2021, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm. Hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự. /.

#### Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng - VC1 (b/c);
- Các đ/c Phó VT- VC1;
- VKS 28 tỉnh, tp phía Bắc;
- Viện cấp cao 2,3;
- Các Viện nghiệp vụ và VP VC1;
- Lưu VC1, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**