

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2021

Số: 33./TB-VC3-V2

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

VKSND CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG
07-06-2021
CÔNG VĂN ĐẾN
Số 2465

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị Giáng với bị đơn là ông Nguyễn Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Thu Phương, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy cần thông báo để rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án:

Do có mối quan hệ quen biết làm ăn với nhau nên trong quá trình làm ăn vợ chồng bà Phương, ông Trọng có vay mượn tiền của bà Giáng (nguyên đơn) nhiều lần để làm ăn, mua nhà, đất. Để tạo lòng tin thời gian đầu vợ chồng bà Phương trả gốc và lãi đúng hẹn. Sau đó vợ chồng ông Trọng, bà Phương còn vay số tiền cụ thể: Ngày 14/9/2015 vay 1.000.000.000 đồng; ngày 16/10/2015 vay 1.500.000.000 đồng; từ tháng 01/2015 đến tháng 11/2015 mượn 600.000.000 đồng. Tổng cộng 3.100.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 12/2015 vợ chồng bà Phương, ông Trọng tuyên bố vỡ nợ và yêu cầu bà Giáng cản trở những tài sản không hợp lý và không tương xứng với số tiền vay nên bà không đồng ý.

Qua tìm hiểu bà Giáng biết được vợ chồng bà Phương đã bán tài sản cho các chị em trong gia đình nhằm tẩu tán tài sản, như sau:

Căn nhà và đất số 303 Trần Hưng Đạo, phường Bình Hưng, thành phố Phan Thiết do ông Trọng đứng tên. Căn nhà này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bình Thuận để vay số tiền hơn 3 tỷ đồng vào ngày 19/7/2011 và được ngân hàng định giá là 5,071 tỷ đồng. Đến ngày 23/10/2015 ông Trọng trả hết tiền vay ngân hàng và xóa thế chấp căn nhà trên. Sau đó, ông Trọng chuyển nhượng cho em ruột bà Phương là bà Nguyễn Thị Bích Liên, sinh năm 1984, tại số 52 Trần Quý Cáp, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 23/9/2015 với giá là 1,2 tỷ đồng. Ngày 26/11/2015 bà Liên đem căn nhà này thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bình Thuận.

Căn nhà số 387 Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết do bà Phương, ông Trọng đứng tên. Căn nhà này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bình Thuận vào ngày 31/10/2013 để vay số tiền trên 3 tỷ đồng và được ngân hàng định giá là 4,877 tỷ đồng. Đến ngày 18/11/2015 ông Trọng, bà Phương xóa thế chấp căn nhà trên chuyển nhượng cho em ruột bà Phương

là bà Nguyễn Thị Bích Loan, sinh năm 1982, tại số 338/18 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 700.000.000 đồng.

Lô đất tại khu phố 3, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết do ông Trọng, bà Phương đứng tên lô đất này thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Bình Thuận để vay số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 08/5/2015 và được ngân hàng định giá 480.000.000 đồng. Ngày 14/12/2015 ông Trọng, bà Phương xóa thế chấp và chuyển nhượng cho em ruột bà Phương là ông Nguyễn Thanh Hà với giá tiền là 1.000.000.000 đồng vào ngày 16/12/2015.

Nguyên đơn cho rằng : Tất cả các tài sản trên đều được chuyển sang tên của em ruột bà Phương tại thời điểm bà Phương, ông Trọng còn đang nợ tiền của bà với số tiền là 3 tỷ 100 triệu đồng và được chuyển nhượng với giá thấp hơn giá thực tế rất nhiều lần. Điều này hoàn toàn bất hợp lý, chứng tỏ bà Phương, ông Trọng thực tế không có giao dịch chuyển nhượng tài sản, mà đây là hình thức tẩu tán tài sản. Nên bà Giáng khởi kiện yêu cầu :

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Trọng với bà Nguyễn Thị Bích Liên căn nhà và đất số 303 Trần Hưng Đạo, thành phố Phan Thiết do Phòng công chứng Viễn Đông, chứng thực ngày 23/9/2015 vô hiệu.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972 đứng tên bà Nguyễn Thị Bích Liên (tại nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ghi ngày 05/11/2015).

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở khu phố 11, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Trọng, bà Nguyễn Thị Thu Phương với bà Nguyễn Thị Bích Loan đã được Phòng Công chứng Phan Thiết chứng thực ngày 18/11/2015 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 433730 ngày 02/12/2015 cấp cho bà Loan (tại nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ghi ngày 05/11/2015).

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở khu phố 3, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Trọng, bà Nguyễn Thị Thu Phương với ông Nguyễn Thanh Hà đã được Phòng công chứng Viễn Đông chứng thực ngày 16/12/2015 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403184 ngày 25/12/2015 cấp cho ông Nguyễn Thanh Hà.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Bản án sơ thẩm), đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Giảng về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Trọng, bà Nguyễn Thị Thu Phương với bà Nguyễn Thị Bích Loan và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 433730 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 23/10/2013 do ông Trọng, bà Phương đã chuyển nhượng cho bà Loan tại hợp đồng ngày 18/11/2015;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Trọng, bà Nguyễn Thị Thu Phương với ông Nguyễn Thanh Hà và hủy thay đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403184 do ông Trọng, bà Phương đã chuyển nhượng cho ông Hà theo hợp đồng ngày 16/12/2015;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Trọng với bà Nguyễn Thị Bích Liên và hủy thay đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972 do ông Trọng đã chuyển nhượng cho bà Liên theo hợp đồng ngày 23/9/2015 (có sửa chữa tháng 9 thành tháng 10).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về các vấn đề có liên quan khác.

Ngày 19/8/2019 bà Nguyễn Thị Bích Loan và bà Nguyễn Thị Bích Liên có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 22/8/2019 ông Nguyễn Văn Trọng, bà Nguyễn Thị Thu Phương và ông Nguyễn Thanh Hà có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Bản án số 146/2020/DS-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án phúc thẩm) đã quyết định chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Văn Trọng, Nguyễn Thị Thu Phương, Nguyễn Thị Bích Loan, Nguyễn Thị Bích Liên và ông Nguyễn Thanh Hà sửa Bản án sơ thẩm Tuyên xử : *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Giảng*

2. Vấn đề cần rút kinh nghiệm.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định bị đơn vay của nguyên đơn tổng số tiền 3.100.000.000 đồng, cụ thể ngày 14/9/2015 vay 1.000.000.000 đồng; ngày 16/10/2015 vay 1.500.000.000 đồng; tiền huê hụi còn nợ lại từ tháng 1/2015 đến tháng 11/2015 là 600.000.000 đồng. Việc cho vay không có tài sản bảo đảm.

Tại thời điểm ông Trọng, bà Phương vay tiền của bà Giảng là vào tháng 9, tháng 10/2015 như đã nêu trên thì các tài sản bà Giảng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đang được thế chấp tại các tổ chức tín dụng để bảo đảm cho các khoản vay khác, cụ thể:

- Nhà đất 303 Trần Hưng Đạo, thuộc thửa đất 104, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH481972 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu Chi nhánh Phan Thiết theo Hợp đồng tín dụng ngày 26/8/2013.

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 42, khu phố 11, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết được ông Trọng, bà Phương thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Phan Thiết theo Hợp đồng tín dụng ngày 31/10/2013.

- Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, khu phố 3, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Phan Thiết, đăng ký giao dịch bảo đảm tháng 5/2015.

Sau khi thanh toán các khoản nợ tại ngân hàng, ông Trọng, bà Phương chuyển nhượng lại các tài sản nêu trên cho bà Liên, bà Loan, ông Hà vào thời gian cụ thể như sau: Chuyển nhượng nhà đất 303 Trần Hưng Đạo cho bà Nguyễn Thị Bích Liên vào ngày 23/10/2015; chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 42, khu phố 11, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết cho bà Nguyễn Thị Bích Loan ngày 18/11/2015; chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, khu phố 3, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Thanh Hà ngày 16/12/2015.

Thời điểm ông Trọng, bà Phương thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Liên, bà Loan, ông Hà cũng tương ứng với khoảng thời gian bà Giáng cho ông Trọng, bà Phương vay tiền. Đây là các giao dịch dân sự độc lập với nhau nên không phải việc chuyển nhượng là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ. Hơn nữa, bà Giáng cho ông Trọng, bà Phương vay tiền không có tài sản bảo đảm; trước thời điểm bà Giáng cho bị đơn vay tiền thì tài sản đã được thế chấp tại tổ chức tín dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay; nếu bà Loan, bà Liên, ông Hà không thực hiện việc thanh toán khoản nợ vay của ông Trọng, bà Phương tại các tổ chức tín dụng để giải chấp tài sản bảo đảm thì các tài sản này cũng được ưu tiên để xử lý thanh toán nợ của ông Trọng, bà Phương tại các hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận bà Phương, ông Trọng có đề nghị nguyên đơn mua lại tài sản đang thế chấp tại ngân hàng nhưng nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng giá cả không hợp lý. Nên bà Phương, ông Trọng đã chuyển nhượng cho bà Liên, bà Loan, ông Hà. Việc chuyển nhượng các tài sản nêu trên giữa ông Trọng, bà Phương với bà Loan, bà Liên, ông Hà được thực hiện đúng quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của các bên, được Văn phòng công chứng chứng thực. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà Giáng cũng không có ý kiến phản đối, đến ngày 08/8/2016, bà Giáng mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố các giao dịch nêu trên vô hiệu. Ngoài ra, việc tranh chấp đối với khoản vay 3.100.000.000 đồng nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST-DS ngày 05/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Tại Quyết định này, hai bên thống nhất ông Trọng, bà Phương phải hoàn trả cho

bà Giảng tiền gốc và tiền lãi tổng cộng 3.274.375.000 đồng; không thỏa thuận về việc xử lý tài sản để thanh toán khoản vay. Do đó, bà Giảng khởi kiện yêu cầu tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng tài sản vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Liên, bà Loan, ông Hà là không có cơ sở.

Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng việc ông Trọng, bà Phương chuyển nhượng tài sản cho những người thân trong gia đình với giá chuyển nhượng thấp nhằm tẩu tán tài sản và tuyên bố các giao dịch trên vô hiệu là không có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ pháp luật không có quy định nào cấm việc những người thân trong gia đình chuyển nhượng tài sản cho nhau; cũng như tôn trọng cách thức thanh toán do các bên lựa chọn. Việc các bên giao dịch ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị của thực tế của tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế của nhà nước nếu có thì cũng không thuộc phạm vi xem xét giải quyết của vụ án này.

Qua việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy việc nghiên cứu hồ sơ, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, không xem xét các mốc thời gian xảy ra và mối quan hệ các giao dịch dân sự của bị đơn dẫn đến việc đánh giá chưa toàn diện, chính xác, giải quyết vụ án không đúng pháp luật và bản chất vụ việc.

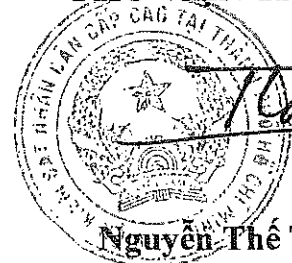
Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực và các Viện kiểm sát cấp cao để nghiên cứu, rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Nơi nhận:

- 23 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VKSNDTC: Vụ 9, Vụ 14 và VP;
- VC1, VC2;
- VC3: VT, các PVT;
- Viện 1, 2, 3, 4 và VP - VC3;
- Lưu: VT, HSKS.

2/10/2017

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Nguyễn Thế Thành