

Số: 61 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 6 năm 2021

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

1. Nội dung vụ án

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2018/QĐST-DS ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk công nhận: Bà H' Klông Knul và ông Y Ngi Byă có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Kim Liên số tiền nợ là 380.474.573 đồng vào ngày 30/12/2018.

Ngày 26/12/2018, vợ chồng bà H' Klông Knul, ông Y Ngi Byă lập Hợp đồng tặng cho con trai là anh Y Bắc Knul 03 thửa đất, gồm: Thửa số 37, tờ bản đồ 126; thửa số 25, tờ bản đồ 33 và thửa số 188, tờ bản đồ 46. Ngày 28/12/2018, các thửa đất này được đăng ký biến động sang tên anh Y Bắc Knul. Ngày 29/01/2019, anh Y Bắc đã thế chấp cả 3 thửa đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông để vay 350.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, thủ tục vay và hợp đồng thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị Kim Liên khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu 1 phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H' Klông Knul, ông Y Ngi Byă và anh Y Bắc Knul, hủy đăng ký biến động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, 188 nói trên.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim Liên.

“*Tuyên bố Hủy một phần “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 26/12/2018, giữa bên tặng cho là bà H' Klông Knul, ông Y Ngi Byă và bên được tặng cho là anh Y Bắc Knul, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An,*

đối với 02 thửa đất sau:

- Thửa số 37, tờ bản đồ 126, diện tích 4.547,4 m², tọa lạc tại xã Ea Mđroh, huyện Cư M'gar, do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp giấy chứng nhận QSD đất số CB 694033, ngày 25/8/2016 và Đăng ký biến động vào ngày 28/12/2018, đứng tên Y Bắc Knul.

- Thửa số 188, tờ bản đồ 46, diện tích 2.062,4 m², tọa lạc tại xã Ea Mđroh, huyện Cư M'gar, do UBND huyện Cư M'gar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 753980, ngày 15/08/2016. Đăng ký biến động vào ngày 28/12/2018, đứng tên Y Bắc Knul.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Y Bắc Knul nói trên."

Bản án dân sự phúc thẩm số 122/DS-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim Liên.

Tuyên bố vô hiệu một phần "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", giữa bên tặng cho là bà H' Klông Knul, ông Y Ngì Byă và bên được tặng cho là anh Y Bắc Knul, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An vào ngày 26/12/2018, đối với các thửa đất sau:

- Thửa số 37, tờ bản đồ 126, diện tích 4.547,4 m², tọa lạc tại xã Ea Mđroh, huyện Cư M'gar, đã được Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 694033, ngày 25/8/2016.

- Thửa số 188, tờ bản đồ 46, diện tích 2.062,4 m², tọa lạc tại xã Ea Mđroh, huyện Cư M'gar, đã được Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 753980, ngày 15/08/2016.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk hủy đăng ký biến động: Tặng cho quyền sử dụng đất ông Y Bắc Knul vào ngày 28/12/2018 đối với 2 thửa đất nói trên."

Ngày 14/9/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông- Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch Ea Tam đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nói trên.

Ngày 04/02/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/QĐKNGĐT-VKS-DS đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nói trên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2021/DS-GĐT ngày 26/04/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 122/DS-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DSST ngày 29/11/2019 Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

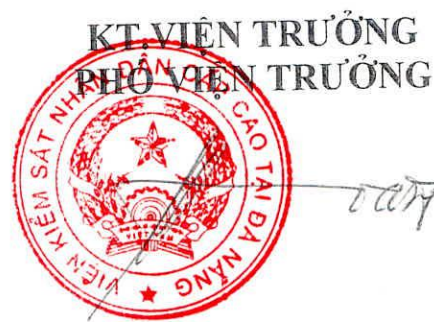
Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Phương Đông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày “*Nay xảy ra tranh chấp Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu có tranh chấp về tài sản bảo đảm khoản vay của ông Y Bắc Knul tại Ngân hàng Phương Đông, yêu cầu ông Y Bắc Knul hoàn thành mọi nghĩa vụ trả nợ, thanh toán hết số tiền vay cho Ngân hàng Phương Đông*”. Lẽ ra, Tòa án cần phải xác định đây có phải là yêu cầu độc lập hay không để tiến hành thủ tục thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án thì mới triệt để.

Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do Ngân hàng giữ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Y Bắc Knul với Ngân hàng Phương Đông được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật nên Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình trong vụ án này. Tuy nhiên, Tòa án chưa làm rõ, xem xét, đánh giá về vấn đề này mà tuyên kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Cư M'gar hủy đăng ký biến động việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với anh Y Bắc Knul là chưa đủ cơ sở, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*” bị cấp giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VPKSTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- VT Viện nghiệp vụ;
- Lưu HS, V2, VP VC2.



Phan Vũ Hoàng