

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Đối với vụ án “Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng vô hiệu”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm đối với Bản án số 102/2020/ĐS-PT, ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án “Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu Thủy với bị đơn là bà Đồng Thị Ngân đã có hiệu lực pháp luật, 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:

Năm 2007, bà Nguyễn Thị Thu Thủy và bà Đồng Thị Ngân cùng hùn tiền (mỗi người 50% giá trị) để nhận chuyển nhượng 9.000m² đất thuộc các thửa số 306, 345-7, 316, 312 tờ bản đồ số 60 thuộc xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (mỗi người 4.500m²) và thỏa thuận để bà Ngân đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Thủy đã chuyển nhượng cho bà Đồng Thị Nguyệt 2.000m², còn lại 2.500m².

Ngày 08/12/2007 bà Thủy cùng bà Ngân, bà Dương Thị Nguyệt, bà Đặng Thị Thanh Nhân hùn tiền để đặt cọc mua căn nhà số 65 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị thanh toán ban đầu là 1.400 lượng vàng SJC. Theo biên bản hùn mua nhà lập ngày 08/12/2007 thì mỗi người hùn 466,666 lượng vàng SJC (bà Thủy 466,666 lượng, bà Ngân 466,666 lượng, bà Nguyệt và bà Nhân chung một phần là 466,666 lượng). Các bên thỏa thuận, khi giải quyết xong giấy tờ pháp lý, thì bà Thủy sẽ mua lại các phần hùn của bà Ngân, bà Nguyệt, bà Nhân. Ngày 04/11/2009 bà Thủy hoán đổi diện tích 2.500m² đất nêu trên với bà Ngân tương đương 100 lượng vàng SJC để tăng phần vốn góp mua nhà số 65 Mạc Đĩnh Chi. Tuy nhiên, việc mua nhà không thành, đồng thời trên thực tế bà Ngân cũng không giao cho bà Thủy số tiền 100 lượng vàng SJC như nội dung thỏa thuận ngày 04/11/2009 nên phần hùn mua nhà số 65 Mạc Đĩnh Chi của bà Thủy vẫn giữ ở mức 466,666 lượng vàng SJC. Do đó, thỏa thuận hoán đổi 2.500m² đất giữa bà Thủy với bà Ngân không có giá trị. Bà Thủy yêu cầu bà Ngân hoàn trả 2.500m² đất nhưng bà Ngân không thực hiện, năm 2011, bà Ngân đã tự ý chuyển nhượng đất cho người khác với giá 3.250.000.000 đồng.

Bà Thủy khởi kiện yêu cầu bà Ngân hoàn trả lại cho bà số tiền 3.250.000.000 đồng. Tại Tòa, bà Ngân đã trả cho bà Thủy 400.000.000 đồng, nay bà Thủy yêu cầu bà Ngân hoàn trả số tiền là 2.850.000.000 đồng.

Bà Đồng Thị Ngân không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thủy với lý do theo “Biên bản hoán đổi” đất ngày 04/11/2009 thì bà Ngân được toàn quyền sở hữu đối với giá trị quyền sử dụng đất 2.500m² của bà Thủy tại huyện Nhà Bè. Riêng 100 lượng vàng SJC thì bà Thủy phải gánh chịu rủi ro khi giao dịch mua nhà số 65 Mạc Đĩnh Chi không thành. Bởi nếu việc mua nhà thành công và khi bán được nhà thì phần sở hữu của bà Ngân trong căn nhà sẽ bị giảm, chỉ còn 366,666 lượng vàng SJC, phần hùn của bà Thủy sẽ được tăng lên.

Ông Nguyễn Anh Dũng là chồng bà Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày: ông biết việc bà Thủy cùng bà Ngân hùn tiền mua đất tại Nhà Bè, đồng thời ông xác định phần tiền mua đất này là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, việc bà Thủy hoán đổi đất với bà Ngân, ông không biết. Ông Dũng yêu cầu tuyên bố giao dịch hoán đổi đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Thủy và bà Đồng Thị Ngân lập ngày 04/11/2009 vô hiệu. Buộc bà Ngân trả lại cho ông là giá trị quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Tại Bản án số 407/2019/DS-ST, ngày 15/10/2019 của TAND Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án sơ thẩm), đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà Đồng Thị Ngân có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy số tiền 1.425.000.000 đồng, là giá trị quyền sử dụng đất 2.500m² thuộc các thửa đất số 306, 345-7, 311, 312 tờ bản đồ số 60 thuộc xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (các thửa đất số 306, 345-7, 311, 312) mà bà Ngân đứng tên hộ cho bà Thủy và đã chuyển nhượng cho người khác.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu Thủy buộc bà Đồng Thị Ngân phải trả số tiền 1.425.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất 2.500m² thuộc các thửa đất số 360, 345-7, 311, 312.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Anh Dũng, tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 04/11/2009 vô hiệu kể từ khi xác lập.

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

Ngày 25/10/2019, bà Đồng Thị Ngân kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án số 102/2020/DS-PT, ngày 28/02/2020 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án phúc thẩm), đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngân. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Bà Đồng Thị Ngân có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 95/2021/DS-GĐT, ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 314/QĐKNGĐT-VKS-DS, ngày 27/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy Bản án phúc thẩm và hủy Bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại.

3. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Theo Biên nhận hùn mua nhà số 65, Mạc Đĩnh Chi, mỗi phần hùn là 466,666 lượng vàng SJC. Ngày 01/12/2007, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai (vợ ông Dương Văn Bộ) ký hợp đồng mua bán nhà cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy đại diện ký bên mua. Do hợp đồng không thực hiện được, các bên thỏa thuận lập "Biên nhận nợ" ngày 16/01/2009 và viết giấy hẹn nợ vào ngày 25/02/2009. Giấy biên nhận nợ có nội dung ông Bộ và bà Mai hứa trả dần tiền cọc là 889,67 lượng vàng SJC cho bà Nguyệt, bà Ngân, bà Nhân (không có tên bà Thủy). Đến ngày 04/11/2009, giữa bà Ngân với bà Thủy lập Văn bản thỏa thuận "Đất hùn chung thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 60, phần của bà Thủy là 4.500m², bà Thủy đã bán cho bà Nguyệt là 2.000m², phần còn lại bà Thủy hoán đổi cho bà Ngân là 2.500m² = 100 lượng vàng SJC để trừ tiền mua nhà số 65 Mạc Đĩnh Chi của bà Mai, ông Bộ". Do ông Bộ và bà Mai không trả tiền cọc, bà Ngân, bà Nguyệt và bà Nhân khởi kiện, Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đòi tài sản giữa nguyên đơn là bà Ngân, bà Nguyệt, bà Nhân với bị đơn là bà Mai, ông Bộ. Nội dung đòi số vàng đặt cọc mua nhà là 890 lượng vàng. Như vậy, trong việc thỏa thuận hoán đổi đất và 100 lượng vàng giữa bà Ngân và bà Thủy phải xem xét quá trình thực hiện việc hoán đổi giữa bà Thủy với bà Ngân có liên quan đến việc giao nhận vàng và trả vàng giữa ông Bộ, bà Mai với bà Thủy, giữa bà Ngân với bà Thủy như thế nào. Tại sao bà Thủy ký hợp 6 đồng mua bán nhà với bà Mai nhưng không yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, không tranh chấp số tiền cọc. Tòa án hai cấp cũng chưa làm rõ ông Bộ, bà Mai trả lại vàng cho bà Thủy là bao nhiêu, lý do vì sao sau khi ông Bộ, bà Mai không thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì bà Ngân với bà Thủy mới ký hợp đồng hoán đổi đất và giá trị hợp đồng mua nhà là 100 lượng vàng trong 466,666 lượng vàng SJC bà Ngân đã giao cho bà Mai.

Bản án phúc thẩm nhận định: bà Ngân không đưa bà Thủy 100 lượng vàng SJC nên hủy văn bản thỏa thuận hoán đổi là không phù hợp vì thực tế là bà

Ngân đã giảm bớt phần hùn của mình để tăng phần hùn của bà Thủy, nên sẽ không có sự giao vàng trực tiếp cho bà Thủy. Do đó, cần xem số vàng bà Ngân hùn và số vàng thực tế giao cho bà Thủy là bao nhiêu, số vàng bà Mai trả lại cho bà Thủy là bao nhiêu, có tương ứng với số phần hùn hay không để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đối với việc hoán đổi đất năm 2009 giữa bà Thủy và bà Ngân thì Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm chưa làm rõ vai trò của ông Nguyễn Anh Dũng trong việc bà Thủy ký hợp đồng mua bán nhà, hoán đổi đất thì ông Dũng có biết, có ngăn cản hay không để làm căn cứ giải quyết Biên bản thỏa thuận ngày 04/11/2009 vô hiệu.

Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ bản chất nội dung vụ việc mà chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thủy là chưa đủ căn cứ vững chắc.

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 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. *thư*

KT. VIÊN TRƯỞNG
PHÓ VIÊN TRƯỞNG



Nguyễn Thế Thành

Nguyễn Thế Thành