

Số: 100 /TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2022

**FDVN LAW FIRM**  
Tài liệu nghiệp vụ

## THÔNG BÁO

### Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) nhận thấy vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông YHK và bà HDN với bị đơn là bà Huỳnh Thị Mỹ Ng của Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

#### I. Nội dung vụ án

Nguyên đơn là ông YHK và bà HDN (do ông YA là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Năm 2011, thông qua giới thiệu, vợ chồng ông YHK, bà HDN quen bà Huỳnh Thị Mỹ Ng (bà Ng giới thiệu mình là nhân viên đại lý của công ty cho vay tiền). Do cần tiền đầu tư canh tác sản xuất nên vợ chồng ông YHK hỏi vay 50.000.000 đồng, bà Ng đồng ý nhưng yêu cầu vợ chồng ông YHK phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà Ng thì công ty mới cho vay tiền. Vợ chồng ông YHK đã đưa GCNQSDĐ số M 823257 gồm thửa đất số 35, số 36 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 20 tờ bản đồ số 8 ở xã EH, huyện CM, tỉnh ĐL cho bà Ng để vay tiền. Sau đó, vợ chồng ông YHK phải ủy quyền cho bà Ng toàn bộ quyền sử dụng đất để bà Ng đứng ra vay tiền hộ. Lợi dụng vợ chồng ông YHK không biết đọc, biết viết, bà Ng cho vợ chồng ông YHK ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì ký vào giấy ủy quyền. Tại Văn phòng Công chứng ĐA, vợ chồng ông YHK không có thỏa thuận và cũng không nhận được số tiền 150.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông YHK chỉ nhận được số tiền 50.000.000 đồng tiền vay, hiện tại vợ chồng ông YHK vẫn đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngày 02/3/2012, vợ chồng ông YHK đã trả đủ tiền gốc và lãi cho bà Ng nhưng bà Ng không trả lại GCNQSDĐ. Ngày 20/12/2012, bà Ng viết giấy cam đoan do làm mất GCNQSDĐ của vợ chồng ông YHK, hẹn đến ngày 20/3/2013 sẽ trả lại. Ngày 12/3/2013, bà Ng viết cho vợ chồng ông YHK một đơn báo mất GCNQSDĐ và nhờ “Đài phát thanh truyền hình ĐL” nhắn tin tìm kiếm giấy tờ, ông YHK đã nộp lệ phí nhắn tin. Việc bà Ng vay vốn tại Ngân hàng thì vợ chồng ông YHK không biết. Khoảng tháng 4/2015 có một số người tự xưng là cán bộ Ngân hàng xuống để tiến hành đo đạc đất thì vợ chồng ông YHK mới biết bà Ng đã làm giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà Ng



đôi với diện tích đất nêu trên và thế chấp đất này cho Ngân hàng để vay tiền. Do vậy, ông YHK và bà HDN đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YHK, bà HDN với bà Huỳnh Thị Mỹ Ng ngày 18/3/2011, hủy Hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2012, đồng thời hủy GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng tại thửa đất số 35 (diện tích 9.320m<sup>2</sup>), thửa đất số 36 (diện tích 7.950m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 11 ở xã EH, huyện CM, tỉnh ĐL.

*Bị đơn là bà Huỳnh Thị Mỹ Ng:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo nhắn tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nhưng bà Ng không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ việc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HT, tỉnh ĐL (do ông Huỳnh Minh Kh là người đại diện theo ủy quyền) có yêu cầu độc lập trình bày:* Ngày 09/3/2012, bà Huỳnh Thị Mỹ Ng có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HT, tỉnh ĐL (sau đây viết tắt là Ngân hàng) với số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả cuối cùng là ngày 08/3/2013, lãi suất 18,6%/năm, lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, bà Ng đã thế chấp cho Ngân hàng 05 GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số BC 944644, số BC 944645, số BC 944798, số BC 944532, số BC 944641 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ Ng. Trong thời gian vay vốn, bà Ng đã xin rút bớt tài sản thế chấp là 03 GCNQSDĐ số BC 944644, số BC 944645, số BC 944798 để xử lý nợ vay, Ngân hàng đồng ý trả lại 02 GCNQSDĐ số BC 944644, số BC 944645. Do bà Ng không hợp tác nên phía Ngân hàng không giao trả GCNQSDĐ số BC 944798 mà giữ lại để xử lý nợ vay.

Do quá hạn, phía bà Ng không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh, Ngân hàng đã khởi kiện. Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 35/2015/KDTM-ST ngày 05/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố BMT, tỉnh ĐL đã tuyên xử: Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ Ng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 2.301.740.000 đồng (trong đó số tiền nợ gốc là: 1.200.000.000 đồng; số nợ lãi tạm tính đến hết ngày 04/10/2015 là: 1.101.740.000 đồng). Xử lý tài sản thế chấp trong 02 GCNQSDĐ, gồm GCNQSDĐ số BC 944532, số BC 944541 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ Ng; còn lại GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011, bà Ng thỏa thuận với Ngân hàng xin được tự xử lý tài sản này trả tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, sau khi Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 35/2015/KDTM-ST nêu trên có hiệu lực pháp luật, bà Ng không thực hiện cam kết và cũng không phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản này. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền xử lý tài sản bảo đảm tại GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên Huỳnh Thị Mỹ Ng tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.320m<sup>2</sup> và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.950m<sup>2</sup> ở xã EH, huyện CM, tỉnh ĐL để trả khoản nợ của bà Ng cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 604/2012 ngày 09/3/2012.



## II. Quá trình giải quyết của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh ĐL quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông YHK và bà HDN.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YHK và bà HDN với bà Huỳnh Thị Mỹ Ng chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m<sup>2</sup> vô hiệu.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ Ng đã thế chấp GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng, cụ thể thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m<sup>2</sup>.

- Hủy GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng.

Hộ gia đình ông YHK, bà HDN có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước để đăng ký lại cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m<sup>2</sup>.

2. Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HT về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng.

Ngày 08/6/2020, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HT có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HT, thành phố BMT, tỉnh ĐL. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐL. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông YHK và bà HDN về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YHK và bà HDN với bà Huỳnh Thị Mỹ Ng chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270 m<sup>2</sup> vô hiệu.

- Giữ nguyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ Ng đã thế chấp GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng, cụ thể thửa đất số 35, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích 17.270 m<sup>2</sup>.

- Giữ nguyên GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng, cụ thể thửa đất số 35, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m<sup>2</sup>.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát



triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HT về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng.

Buộc ông YHK và bà HDN phải giao cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ng thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m<sup>2</sup> (tách 01 nhà tạm và cây cà phê để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu).

Ngày 23/11/2020, ông YHK và bà HDN có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm; Ngày 15/12/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại ĐN có Công văn số 82/TB-VKS-DS báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 07/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐKNGĐT-VKS-DS đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 06/12/2021, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tối cao quyết định chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐL; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh ĐL xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **III. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

#### **1. Về tố tụng:**

Theo Giấy chứng nhận kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường TL, thành phố BMT, tỉnh ĐL thì bà Huỳnh Thị Mỹ Ng (bị đơn) kết hôn với ông PTL ngày 23/9/2010. Ngày 18/3/2011, vợ chồng ông YHK, bà HDN ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ng đối với diện tích 17.270m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 35 (diện tích 9.320m<sup>2</sup>) và thửa đất số 36 (diện tích 7.950m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 11 tại BJ, xã EH, huyện CM, tỉnh ĐL. Ngày 06/4/2011, bà Ng được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp GCNQSDĐ đối với diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên (không bao gồm tài sản trên đất). Ngày 01/6/2012, bà Ng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 507/TC (được Văn phòng Công chứng ĐA chứng nhận cùng ngày) và đăng ký thế chấp ngày 06/6/2012. Như vậy, diện tích đất tranh chấp do bà Ng nhận chuyển nhượng sau khi kết hôn với ông L, nhưng GCNQSDĐ chỉ đứng tên bà Ng, Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng cũng chỉ có bà Ng ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa xác minh làm rõ tình trạng hôn nhân của bà Ng để xác định diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà Ng, ông L hay là tài sản riêng của bà Ng nên chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Đồng thời, Tòa án không đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **2. Về nội dung:**

2.1. Tại khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người



khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất”. Thực tế, bà Ng chỉ thế chấp diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng, chứ không phải là chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng diện tích 17.270m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 35 (diện tích 9.320m<sup>2</sup>) và thửa đất số 36 (diện tích 7.950m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 11, ở BJ, xã EH, huyện CM, tỉnh ĐL cho Ngân hàng không phải là giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, nên Ngân hàng không được coi là người thứ ba ngay tình. Do đó, Hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2012 giữa bà Ng với Ngân hàng vô hiệu đối với quyền sử dụng diện tích 17.270m<sup>2</sup> đất theo GCNQSDĐ số BC 944798 ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng.

2.2. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng không đúng quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 nên quyết định “Giữ nguyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ Ng đã thế chấp GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng, cụ thể thửa số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích 17.270m<sup>2</sup>” là không chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 đối với GCNQSDĐ số BC 0944798 cấp ngày 06/4/2011 cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ng là đúng; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định thiếu người tham gia tố tụng, không đưa ông L (chồng bà Ng) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

2.3. Tòa án cấp phúc thẩm quyết định buộc ông YHK, bà HDN phải giao cho bà Ng thửa đất số 35, thửa đất số 36 tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 17.270m<sup>2</sup> là vượt quá phạm vi đơn yêu cầu độc lập, phạm vi kháng cáo của Ngân hàng, vi phạm khoản 1 Điều 5, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Kiểm sát viên kiểm sát việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phúc thẩm đã không phát hiện ra vi phạm của Tòa án về xác định thiếu người tham gia tố tụng. Viện kiểm sát ở cấp phúc thẩm cho rằng Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình vì các cán bộ ngân hàng liên quan đến việc này đã bị khởi tố bị can về tội vi phạm quy định về hoạt động ngân hàng là chưa chính xác vì các cán bộ ngân hàng bị khởi tố không phải bởi có hành vi vi phạm trong quan hệ cho vay, thế chấp giữa Ngân hàng với bà Ng mà là trong các vụ việc khác nên không thể dẫn đến hậu quả làm hợp đồng thế chấp giữa bà Ng với Ngân hàng vô hiệu. Do vậy, đã báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm không đúng căn cứ, không chỉ ra được vi phạm của Tòa án cấp phúc thẩm là có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật theo điểm c khoản 1 Điều 326 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trên đây là những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” mà Viện kiểm sát nhân dân không phát hiện kịp thời để kháng nghị phúc thẩm hoặc báo cáo

đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm chính xác. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân cấp dưới cùng tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát việc giải quyết các vụ việc tương tự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Vụ trưởng Vụ 9 (để báo cáo);
- Các Đ/c PVT Vụ 9 (để phối hợp);
- VP, Vụ 14 VKSTC; VC1, VC2, VC3;
- Các VKS tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Lưu: VT (2b); Vụ 9 (3b).

**TL.VIỆN TRƯỞNG  
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ KIỂM SÁT VIỆC  
GIẢI QUYẾT CÁC VỤ, VIỆC DÂN SỰ,  
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH  
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



**Phạm Hoàng Diệu Linh**