

Số: 63 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 10 năm 2023

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 án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản*”, giữa nguyên đơn, bà Phạm Thị Tá với bị đơn ông Nguyễn Hòa đã được Tòa án nhân dân huyện H, thành phố N xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DSST ngày 30/5/2022 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN.

Ngày 21/3/2019, bà Phạm Thị Tá (Bên A) và ông Nguyễn Hòa (Bên B) ký Hợp đồng ủy quyền số 2195, quyền số 44 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bông. Hợp đồng có nội dung như sau:

“Hiện nay, bà Phạm Thị Tá đang làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1243, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Thôn Phước Hưng, xã Hòa Nhơn, huyện H, thành phố N. Nay thửa đất đang thuộc diện quy hoạch, giải tỏa theo quy định của Nhà nước. Khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép, bên B thay mặt và nhân danh cho bên A liên hệ với các cơ quan Nhà nước thực hiện các hành vi sau:

- Được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc nhận tiền đền bù giải tỏa và các khoản hỗ trợ đất tái định cư.

- Làm thủ tục và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Phạm Thị Tá... ”.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông Hòa (bên B) đã nhận Phiếu bố trí lô đất tái định cư thửa đất số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H, thành phố N. Bà Tá khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị Tá và ông Nguyễn Hòa được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Bông chứng nhận số 2195, quyền số 44 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019.

- Buộc ông Nguyễn Hòa trả lại cho bà Phạm Thị Tá 01 Phiếu bố trí đất tái

định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H và tiền đất được đền bù mà ông Hòa đã nhận là 118.766.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Hòa cho rằng, trước năm 1975 ông nội là ông Nguyễn Nho cho cha Ông là Nguyễn Thoại 01 mảnh đất có diện tích khoảng 365m². Năm 2006, Ông được Cha cho thừa đất này để làm nhà ở từ đó cho đến nay, đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2019, nhà đất của Ông bị giải tỏa đền bù, Ông mới biết bác Diễm (chồng bà Tá) đã đăng ký, kê khai diện tích đất này, nhưng vì Bác cháu nên Ông mới nói bác Tá ủy quyền lại để Ông nhận đất tái định cư. Việc lập Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019, tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bông là để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với lô đất tái định cư cấp cho Ông và bà Tá.

Sau khi ủy quyền, Ông nhận được 01 Phiếu bố trí tái định cư ngày 08/12/2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H bố trí lô đất số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H cho bà Phạm Thị Tá, ông Nguyễn Hòa và số tiền là 712.483.860 đồng. Ông cùng bà Tá đã đồng ý bán Phiếu tái định cư cho bà Phan Thúy Hằng theo Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020, với số tiền 1.100.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm triệu đồng*). Ông đã nhận của bà Hằng 1.080.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng*). Ông ký và bà Tá lãn tay vào hợp đồng mua bán. Sau đó, Ông đưa cho bà Tá 30.000.000 đồng. Đất và tài sản trên đất thuộc sở hữu của Ông, nhưng về thủ tục cần phải có chữ ký của bà Tá. Ông đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hằng vì Ông và bà Tá đã bán lô đất nêu trên cho bà Phan Thúy Hằng.

Bà Phan Thúy Hằng là người liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 giữa bà Phan Thúy Hằng với bà Phạm Thị Tá và ông Nguyễn Hòa đối với lô đất số 41, phân khu B2-3, đường 7,5m theo dự án tái định cư tuyến đường ĐH2 theo Quyết định 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H, thành phố N.

- Buộc bà Phạm Thị Tá, ông Nguyễn Hòa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp bà Phạm Thị Tá, ông Nguyễn Hòa không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 thì bà Tá, ông Hòa phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của Bà là 2.160.000.000 đồng (*Hai tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng*).

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DSST ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố N quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tá về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản” đối với ông Nguyễn Hòa. Xử: Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị Tá và ông Nguyễn Hòa được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Bông chứng nhận số 2195, quyển số 44 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019.

Ông Nguyễn Hòa phải trả lại cho bà Phạm Thị Tá số tiền là 88.766.000 đồng (tám mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Tá về việc buộc ông Nguyễn Hòa giao cho bà Phạm Thị Tá 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H.

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thúy Hằng về việc công nhận quyền sử dụng đất tại Lô đất số 41, phân khu B2-3, loại đường 7,5m thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/09/2019 của UBND huyện H, thành phố N cho bà Phan Thúy Hằng.

Buộc ông Nguyễn Hòa phải trả lại cho bà Phan Thúy Hằng số tiền 1.080.000.000 đồng (một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng)”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí theo quy định.

Ngày 18/7/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thúy Hằng có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Ngày 19/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐ-VKS-DS theo hướng đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, thành phố N, xét xử sơ thẩm lại đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thúy Hằng, xác định trách nhiệm liên đới của bà Tá, ông Hòa và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 61/2022/DS-GĐT ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Ngày 21/3/2019, tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Bông đã công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị Tá và ông Nguyễn Hòa về nội dung:

Bà Phạm Thị Tá ủy quyền cho ông Nguyễn Hòa liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục nhận tiền đền bù, giải tỏa và nhận đất tái định cư đối với thửa đất số 1243, tờ bản đồ số 10, tại thôn Phước Hưng, xã Hòa Nhơn, huyện H, thành phố N và làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Phạm Thị Tá. Sau khi được ủy quyền, ông Hòa đã nhận 01 Phiếu bố trí đất tái định cư tại lô đất số 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H và nhận 712.483.560 đồng do Ban giải phóng mặt bằng huyện H chi trả.

Theo Hợp đồng mua bán lô đất tái định cư ngày 08/6/2020 thể hiện, ông Hòa và bà Tá đã bán Phiếu đất tái định cư số 41 cho bà Phan Thúy Hằng (hợp đồng mua bán không chứng thực). Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Phiếu bố trí đất tái định cư ngày 08/6/2020, bà Tá đã biết Bà và ông Hòa được nhận tiền đền bù, giải tỏa cùng 01 lô đất tái định cư và bà Tá đã điền chỉ vào hợp đồng mua bán này. Tuy nhiên, việc bà Tá điền chỉ vào Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 là đã thể hiện bà Tá không biết chữ, không biết đọc. Bên cạnh đó, sau khi nhận được Phiếu bố trí đất tái định cư, ông Hòa đã không giao cho bà Tá theo thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019 mà ông Hòa đã tự quyết định giá bán Phiếu bố trí đất tái định cư với bà Hằng và nhận toàn bộ số tiền 1.080.000.000 đồng từ bà Hằng là không thực hiện đúng và vượt quá thỏa thuận của Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019: *"Bên B có nghĩa vụ: Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật"*.

Mặt khác, khi ký hợp đồng mua bán với bà Hằng thì lô đất tái định cư số 41 nói trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ (*chỉ mới có Phiếu bố trí đất tái định cư*) và đến nay, bà Tá không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định, hợp đồng mua bán nêu trên bị vô hiệu là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không tiến hành định giá lô đất tại thời điểm xét xử, không xác định lỗi của các bên để làm cơ sở bồi thường thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu và không xác định trách nhiệm của bà Tá cùng với ông Hòa phải bồi thường cho bà Hằng là giải quyết vụ án không triệt để, không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hằng.

Đối với số tiền 30.000.000 đồng, ông Hòa cho rằng đã đưa cho bà Tá vào ngày bán Phiếu bố trí đất tái định cư, tuy nhiên bà Tá lại cho rằng Bà nhận

30.000.000 đồng từ ông Hòa trước khi bán Phiếu bố trí đất tái định cư cho bà Hằng. Số tiền này là Bà cho ông Hòa một phần đất thừa không kê khai, nằm trên hồ sơ giải tỏa số 643 (nhận tiền trước thời điểm bà Tá ủy quyền cho ông Hòa ngày 21/3/2019). Tòa án cấp sơ thẩm có đề cập và xem xét số tiền 30.000.000 đồng, nhưng chưa làm rõ số tiền 30.000.000 đồng này là ông Hòa trả cho bà Tá, do bà Tá cho ông Hòa một phần đất thừa không kê khai nằm trên hồ sơ giải tỏa số 643 (như bà Tá trình bày) hay là số tiền ông Hòa chia lại cho bà Tá khi bán lô đất tái định cư cho bà Hằng để làm căn cứ giải quyết bồi thường. Vì vậy, khi giải lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh, làm rõ nội dung này để xác định trách nhiệm liên đới của bà Tá cùng với ông Hòa trong việc bồi thường cho bà Hằng (nếu có) khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố N trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản*”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự, để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát. *ℓ*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSNDTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- VKSND các tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c Hoàng - PVTVC2;
- Đ/c Viện trưởng V2;
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng

