

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 39/2023/DS-GĐT

Ngày 25-8-2023

V/v tranh chấp tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Ngô Hồng Phúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp tài sản*” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Phạm Y T, sinh năm 1980;

2. Ông Tang Khanh E, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: \*\*\* Ridge Vista Avenue, San Jose, California, 95127, Hoa Kỳ.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971; cư trú tại: Đường Ngô Gia T, quận Hải C, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018, số công chứng 837 quyền số 01/2018-SCT/TLSQ).

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị M, sinh năm 1976; cư trú tại: Số \*\*\*, đường Điện Biên P, phường Chính G, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng S; địa chỉ: Đường Nam Kỳ Khởi N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng S: Ông Phạm Trọng N; chức vụ: Phó Phòng giao dịch K là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2018 và các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E (do bà Nguyễn Hoàng A là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà Phạm Y T và bà Phạm Thị M là quan hệ dì, cháu và xem nhau như ruột thịt nên khi bà M nói cần tiền làm ăn thì vợ chồng bà T đã chuyển cho bà M vay số tiền 20.196 USD. Do việc chuyển tiền về Việt Nam qua hệ thống chuyển tiền Western Union có giới hạn về số tiền nên ông Tang Khanh E đã chuyển tiền cho bà M tổng cộng 22 lần, mỗi lần 918 USD. Toàn bộ những lần chuyển tiền vợ chồng bà T đều giữ lại chứng từ chuyển tiền của Ngân hàng Mỹ. Vợ chồng bà T đã nhiều lần yêu cầu bà M trả lại số tiền đã mượn nhưng bà M vẫn chưa trả.

Đầu năm 2008, bà T về Việt Nam chơi và gặp bà M, bà M nói rằng nhờ có khoản tiền đã vay của bà T nên bà M đã mua được nhà đất và bán lại kiếm được một khoản lời kha khá. Bà T nghe vậy cũng muốn mua nhà đất tại Việt Nam với mục đích đầu tư kiếm lời như bà M. Vì vậy, bà T đã nhờ bà M tìm mua giúp một căn nhà, sau đó bà M dẫn bà T đến căn nhà có địa chỉ tại số \*\*\* đường Điện Biên P, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là nhà số \*\*\*, đường Điện Biên P) và nói với bà T là do chủ cần tiền nên bán gấp với giá rẻ. Bà M nói chỉ cần làm thủ tục giấy ủy quyền để lấy ngôi nhà này rồi bán qua tay người thứ ba mà không cần phải thực hiện thủ tục sang tên vì làm như vậy vừa mất thuế và mất thời gian.

Vì bà T là người nước ngoài nên không biết về thủ tục mua bán nhà ở Việt Nam, đồng thời cũng không thể đứng tên nhà đất tại Việt Nam được nên bà T nhờ bà M đứng tên giùm. Bà T cùng bà M và ông Lê Hoàng Đông T1- là chủ nhà số \*\*\*, đường Điện Biên P lúc đó có gặp nhau để xem nhà và bàn bạc về cách thức thanh toán. Theo đó, bà T sẽ phải đặt cọc một khoản tiền, số tiền còn lại bà T sẽ chuyển trực tiếp cho người nhà của ông T1 là bà Lê N ở bên Mỹ, khi xác nhận vợ chồng bà T chuyển đủ tiền thì bên này ông T1 sẽ đồng ý ra làm thủ tục công chứng để làm hợp đồng ủy quyền cho bà M đứng tên. Sau đó, bà M nói là đặt cọc số tiền 50.000 USD nên bà T đã gọi ông Tang Khanh E ở bên Mỹ chuyển cho bà M 50.000 USD vào tài khoản của bà M mở tại Ngân hàng C - Chi nhánh Điện Biên P. Sau đó ông T1 cho bà T địa chỉ của bà Lê N (là chị gái của ông T1) ở bên Mỹ để ông Tang Khanh E gặp và giao số tiền còn lại 150.000 USD.

Sau khi việc mua nhà hoàn tất, vì con đau nên bà T phải trở về Mỹ và nói bà M bán căn nhà này giúp để lấy tiền trả nợ vì tổng số tiền mua nhà quá lớn nên bà T phải vay mượn của người thân mới đủ tiền mua ngôi nhà này. Tuy nhiên, bà M nói với bà T rằng số tiền lợi nhuận còn thấp nên khoan bán. Ngay sau khi hoàn thành thủ tục mua bán ngôi nhà này, bà M đã dọn đến ở và kinh doanh trên đó. Khi bà T hỏi bà M vì sao lại dọn tới đó ở thì bà M nói với bà T rằng làm như vậy thì nhà đỡ xuống cấp và dễ bán hơn. Sau này bà T biết được là nhà đất tại số \*\*\*, đường Điện Biên P đã đứng tên bà M và mỗi lần bà T, ông Tang Khanh E đề cập đến việc bán nhà thì bà M đều thoái thác và nói chưa bán được. Đến tháng 4 năm 2018, bà T về Việt Nam để trao đổi lại với bà M về ngôi nhà nhưng bà M tuyên bố giữa bà T và bà M không có quan hệ hay liên quan gì đến ngôi nhà số \*\*\*, đường Điện Biên P và cũng không liên quan gì đến số tiền đã vay của bà T.

Do đó, bà T và ông Tang Khanh E khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị M trả cho vợ chồng bà số tiền đã vay 20.196 USD, quy ra tiền Việt Nam vào ngày 07/8/2018 là 450.000.000 đồng Việt Nam và trả lại cho vợ chồng ông bà toàn bộ giá trị nhà và đất tại số \*\*\*, đường Điện Biên P theo giá trị thẩm định giá tài sản.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà M trả cho bà T, ông E số tiền đã vay 19.800 USD. Đối với số tiền 50.000 USD vợ chồng bà T chuyển khoản cho bà M thì nay theo như chứng cứ do Ngân hàng C - Phòng giao dịch K cung cấp thì số tiền bà M nhận chỉ là 25.000 USD nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu trả hết giá trị ngôi nhà là 18.170.900.360 đồng mà chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét buộc bà M trả lại giá trị của ngôi nhà theo tỷ lệ bà T, ông Tang Khanh E góp vào tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà 280 Điện Biên P là 63,6% tương đương với số tiền là 11.556.692.628 đồng.

*Bị đơn là bà Phạm Thị M trình bày:*

Vào năm 2002, bà có cho bà Phạm Y T mượn một số tiền và đứng ra tổ chức kết hôn cho bà T với ông Tang Khanh E. Việc tổ chức kết hôn cho bà T và ông Tang Khanh E tại nhà ở của bà nên bà có bỏ ra số tiền chi phí cho đám cưới nhưng do có quan hệ dì cháu họ nên không còn hóa đơn chứng từ. Sau khi sang Hoa Kỳ làm ăn thì bà T, ông Tang Khanh E chuyển tiền về để trả tiền lại cho bà khoảng 20.000 USD (thông qua Ngân hàng). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà cho rằng số tiền 20.000 USD là bà T cho bà.

Ngày 14/6/2013, bà có chuyển cho bà T mượn số tiền 1.200.000.000 đồng và chuyển qua tài khoản của bà Dương Thị Thùy D (là em cùng mẹ khác cha với

bà T) theo yêu cầu của bà T. Bà chuyển cho bà D thông qua Ngân hàng B - Chi nhánh H nhưng đến nay bà T chưa trả lại cho bà số tiền này.

Bà mua ngôi nhà số \*\*\*, đường Điện Biên P vào năm 2008, hiện nay bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, không có ai khiếu nại, khiếu kiện gì đối với bà về ngôi nhà này. Do đó, bà không đồng ý đối với yêu cầu của bà T, ông Tang Khanh E.

Về đoạn ghi âm do nguyên đơn cung cấp, bà cho rằng ông Lê Hoàng Đông T1 ghi âm theo sự dàn xếp của Luật Sư Nguyễn Hoàng A, ông T1 có hỏi bà về việc đứng tên giúp bà T đối với ngôi nhà số \*\*\*, đường Điện Biên P nhưng bà khẳng định không có sự việc đứng tên giúp, cuộn ghi âm này có sự cắt ghép không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án không sử dụng làm chứng cứ trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S (do ông Phạm Trọng N là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Ngày 02/4/2018, bà Phạm Thị M vay của Ngân hàng S, Phòng giao dịch quận K số tiền 5.000.000.000 đồng, lãi suất vay 8%/năm, thời hạn vay 20 năm; mục đích vay để kinh doanh; tài sản thế chấp là nhà đất khác.

Đến ngày 02/5/2018, bà M thay đổi tài sản thế chấp là nhà đất số \*\*\*, đường Điện Biên P. Kể từ thời gian vay đến nay bà M thực hiện việc trả lãi đầy đủ, do đó Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với bà M về số tiền đã vay nêu trên. Đồng thời, Ngân hàng cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 15/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E đối với bị đơn bà Phạm Thị M. Buộc bà Phạm Thị M phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tang Khanh E và bà Phạm Y T số tiền vay là 458.251.200 đồng và số tiền về một phần giá trị nhà đất số \*\*\* đường Điện Biên P là 11.556.692.628 đồng. Tổng cộng số tiền bà Phạm Thị M phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tang Khanh E và bà Phạm Y T là 12.014.943.828 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/11/2019, bà Phạm Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2020/DS-PT ngày 22/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

*Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Phạm Thị M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.*

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E đối với bị đơn - bà Phạm Thị M. Buộc bà Phạm Thị M phải trả cho bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E số tiền: 1.036.446.180 đồng.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E về nhà đất tại số \*\*\* đường Điện Biên P, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng theo “Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AK570629 do UBND quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/7/2007 cho bà Hoàng Thị V và ông Lê Hoàng Đông T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận K đăng ký sang tên bà Phạm Thị M” là sở hữu chung của bà Phạm Thị M với bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E.*

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và chi phí tố tụng.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Hoàng A (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Y T và ông Tang Khanh E) có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 02/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 15/02/2008, ông Lê Hoàng Đông T1 và cụ Hoàng Thị V (là mẹ của ông T1) ký “Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở” với bà Phạm Thị M, có bà Trần Thị Bích Đ là người làm chứng. Theo Hợp đồng nêu trên, ông T1, cụ V đồng ý chuyển nhượng nhà, đất tại số \*\*\*, đường Điện Biên P cho bà M với giá 4.400.000.000 đồng. Ngày 03/8/2015, tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng, ông T1, cụ V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất cho bà M. Ngày 24/8/2015, bà M được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, cụ V năm 2007.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 và bà M thừa nhận nhà, đất nêu trên có giá chuyển nhượng là 4.400.000.000 đồng. Bà M xác định bà trả tiền cho ông T1 bằng tiền mặt (tiền Việt Nam), giao trực tiếp, không trả bằng đô la Mỹ.

[3] Ông T1 thừa nhận có gặp bà Phạm Y T 02 lần, lần thứ nhất là bà M dẫn bà T đến xem nhà và lần thứ 2 là ngày 15/02/2008 khi các bên ký “*Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở*”; việc chuyển nhượng nhà đất ông T1 giao dịch trực tiếp với bà M. Ông T1 xác định có nhận tiền mặt 03 lần từ bà M với tổng số tiền nhận 1.600.000.000 đồng (cụ thể: ngày 15/02/2008, bà M đặt cọc 700.000.000 đồng; một lần nhận 360.000.000 đồng không nhớ thời gian; ngày 04/3/2008 nhận 540.000.000 đồng). Số tiền 2.800.000.000 còn lại ông T1 đã nhận theo 02 hình thức: Ngày 20/02/2008, ông T1 nhận chuyển khoản từ tài khoản của bà M khoảng 25.000 USD. Khoảng ngày 28 -29/02/2008, chị ruột của ông T1 là bà Lê N (sống ở Hoa Kỳ) nhận của ông Tang Khanh E 150.000 USD, đây là số tiền cụ V cho bà N. Tổng số tiền là khoảng 175.000 USD, đổi ra tiền Việt Nam lúc đó là 175.000 USD x 16.000 VND = 2.800.000.000 đồng. Ông T1 xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà đất.

[4] Tại Văn bản số 42/CV-THK.19 ngày 31/10/2019 của Ngân hàng C thể hiện ngày 15/02/2008, Ngân hàng C “thực hiện báo có vào tài khoản” của bà M số tiền 24.995 USD. Ngày 20/02/2008, bà M chuyển khoản cho ông T1 24.987,70 USD, tên người chuyển tiền là TECHNOLOGY CREDIT UNION. Theo lời khai của ông T1 thì ngày 20/02/2008, ông T1 nhận chuyển khoản từ tài khoản của bà M khoảng 25.000 USD; lời khai của ông T1 phù hợp với lời khai của bà T về việc có chuyển cho bà M 25.000 USD và phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, bà M cho rằng bà M không nhận số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ, có việc vợ chồng bà T nhờ TECHNOLOGY CREDIT UNION chuyển tiền hộ về cho bà M hay không nhưng lại xác định số tiền 24.987,70 USD là số tiền của vợ chồng bà T gửi cho bà M để nhận chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tranh chấp là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[5] Tại giấy biên nhận không đề ngày tháng thể hiện: “*Tôi tên là N Lê, có nhận của ERIC TANG tổng cộng là 150.000 (một trăm năm mươi ngàn đô) cho việc giao dịch đất bên VN*”. Ông T1 xác định đây là số tiền cụ V cho bà N đang sinh sống tại Hoa Kỳ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện ủy thác tư pháp nhưng không lấy được lời khai của bà N. Ngoài ra, hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện bà N là con của cụ V và là chị gái của ông T1 nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận nhà đất tranh chấp là sở hữu chung của nguyên đơn và bị đơn, đồng thời buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 25.000USD là không đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà, đất tranh chấp do vợ chồng bà T và bà M cùng góp vốn (khi chưa thu thập đủ các chứng cứ nêu trên) và không tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho bà M theo Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không đúng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 02/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp tài sản*” giữa nguyên đơn là bà Phạm Y T, ông Tang Khanh E với bị đơn là bà Phạm Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, PCA phụ trách.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Hồng Hà**