

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 09/2020/DS - GĐT

Ngày 12/3/2020

Về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- *Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:*

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh – Thẩm phán.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến và ông Phạm Việt Cường.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hồng Nhạn – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng* tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O; cùng trú tại: X đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V; cùng trú tại: X đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chị Nguyễn Thị Đỗ Q, trú tại: C đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 46 đường Phan Bội Châu, phường Thắng Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 1079 đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O trình bày: Ngày 28/6/2016, Ông Bà mua tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk gồm 4 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với tổng số tiền là 2.795.754.000 đồng, cụ thể:

- Tài sản 1: 2.840 m² đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 3, phường T, thị xã B.

- Tài sản 2: 1.192 m² đất thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 11, phường Đ, thị xã B.
- Tài sản 3: 4.115 m² đất thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 11, phường Đ, thị xã B.
- Tài sản 4: 4.495 m² đất thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 11, phường Đ, thị xã B.

Sau đó, vợ chồng ông B, bà V đến nhà xin Ông Bà cho lại 03 lô đất tại phường Đ để làm ăn; vì tình làng, nghĩa xóm nên Ông Bà đồng ý chuyển lại quyền sử dụng 03 lô đất trên cho con gái của ông B, bà V là chị Nguyễn Thị Đỗ Q (không lấy tiền). Còn thửa đất tại phường T, trên đất có nhà kho, cây cối thì Ông Bà thỏa thuận với vợ chồng ông B, bà V chỉ lấy 10 m chiều ngang mặt đường Quốc lộ 14, chiều dài là 50 m, trên đất có nhà kho với số tiền là 1.450.000.000 đồng, phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 20, phường T (tài sản 1) có chiều ngang mặt tiền 08 m, trên đất có nhà, cây cối sẽ chuyển nhượng lại cho ông B, bà V với giá 1.400.000.000 đồng với điều kiện trong thời hạn 01 tháng ông B, bà V phải đưa đủ số tiền trên. Hết thời hạn 01 tháng, Ông Bà yêu cầu ông B, bà V trả tiền để làm thủ tục tách thửa như thỏa thuận nhưng ông B, bà V không có tiền. Sau đó; ông B, bà V vẫn không trả tiền mà chiếm đoạt tài sản của Ông Bà là nhà, đất tại thửa số 20, phường T nêu trên.

Sau khi nhận tài sản từ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, Ông Bà đã làm thủ tục tách thửa đối với lô đất số 20 thành 03 lô gồm:

- Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36, phường T, diện tích 500 m².
- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, phường T, diện tích 1.429,2 m².
- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, phường T, diện tích 393 m².

Tổng diện tích 03 thửa đất so với ban đầu bị thiếu là do trước đây Nhà nước chưa trừ lộ giới giao thông và trong thời gian sử dụng đất ông B, bà V hiến 216 m² để làm đường tránh phía Tây.

Ông Trần Đức H làm chứng việc Ông Bà cho ông B, bà V vay tiền là không đúng, không có chứng cứ chứng minh; Giấy đứng hộ ngày 28/6/2016 là Ông Bà viết để làm tin việc đồng ý chuyển nhượng lại cho ông B, bà V một phần thửa đất số 20. Tài sản là do Ông Bà mua từ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, có giấy bàn giao tài sản và biên lai đóng tiền nên là tài sản hợp pháp của Ông Bà. Do đó, Ông Bà khởi kiện yêu cầu ông B, bà V phải trả lại 03 lô đất số 13, 14, 15, tờ bản đồ số 36, phường T, thị xã B cho Ông, Bà.

- Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V trình bày: Ông Bà với vợ chồng ông D, bà O là chỗ quen biết nhau nên biết vợ chồng ông D, bà O có nhu cầu mua đất đường Quốc lộ 14. Ông Bà thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông D, bà O 10m đất chiều ngang mặt tiền đường Quốc lộ 14, chiều dài 50 m của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, phường T đã được UBND huyện Krông Búk (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946408 ngày 17/7/1993 đứng tên ông Nguyễn Đức B với giá 1.450.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do Ông Bà nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 2.794.751.700 đồng nhưng không có khả năng trả nợ, lô đất nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng nên hai bên

thỏa thuận: ông D, bà O sẽ đứng ra mua các tài sản (04 quyền sử dụng đất) của vợ chồng Ông Bà tại Chi cục Thi hành án thị xã B, số tiền mua tài sản là 2.794.751.700 đồng sẽ trừ vào tiền nhận chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng; ông bà vay thêm của ông D, bà O số tiền 1.150.000.000 đồng; số tiền còn thiếu là 194.751.700 đồng (2.794.751.700 đồng - 1.450.000.000 đồng - 1.150.000.000 đồng) bà V vay của ông Nguyễn Thanh Kh giao cho bà O để nộp. Sau khi mua tài sản, ông D, bà O sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản cho con gái của Ông Bà là chị Nguyễn Thị Đỗ Q trừ 500 m² đã chuyển nhượng cho ông D, bà O. Thỏa thuận này được lập thành Giấy đứng hộ ngày 28/6/2016 và Giấy vay tiền; Giấy đứng hộ thì Ông Bà giữ, còn Giấy vay tiền do ông D, bà O giữ nhưng không cung cấp cho Tòa án.

Thực hiện thỏa thuận, sau khi mua tài sản từ Chi cục Thi hành án thị xã B, ông D, bà O đã chuyển nhượng lại cho chị Q 03 quyền sử dụng đất ở phường Đ, còn quyền sử dụng đất ở phường T không chịu chuyển nhượng vì Ông Bà chưa có tiền để trả số nợ 1.150.000.000 đồng. Do đó, Ông Bà không đồng ý với yêu cầu của ông D, bà O mà chỉ đồng ý giao 500 m² đất của thửa 20, phường T và trả nợ số tiền 1.150.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông D, bà O sau khi tách thửa đất số 20 nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk: Tại Công văn số 486/CCTHADS ngày 08/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua tài sản thi hành án là bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn D gồm 04 tài sản như các đương sự đã trình bày. Ngày 15/7/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông D, bà O đối với 04 quyền sử dụng đất. Sau khi ông D, bà O thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện việc chỉnh lý biến động trên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông D, bà O đề nghị được cấp đổi và tách thửa đối với thửa đất số 20. Sau khi kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp Giấy chứng nhận cho 03 thửa đất 13, 14, 15 được tách ra từ thửa số 20 nêu trên. Toàn bộ quy trình thực hiện việc đăng ký chỉnh lý biến động cũng như tách thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà O đều đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án giữ nguyên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk: Chấp hành viên đã kê biên, xử lý tài sản của ông B, bà V để thi hành bản án số 03/2014/KDTM-ST ngày 31/10/2014 của Tòa án nhân dân thị xã B theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng trình bày:*

+ Ông Trần Văn H: Ông là hàng xóm của ông B, bà V. Ngày 28/6/2016, Ông được ông D, bà O mời đến nhà ông B, bà V để làm chứng thỏa thuận của 2 bên như sau: ông B, bà V chuyển nhượng cho ông D, bà O 10 m ngang mặt tiền đường Quốc lộ

14, trên đất có nhà kho với giá 1.450.000.000 đồng, trả bằng tiền mặt. Ông D, bà O cho ông B, bà V vay 1.150.000.000 đồng với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày, trong thời gian 1 tháng ông B, bà V phải trả lại cho ông D, bà O cả gốc và lãi với các điều kiện sẽ được ghi ở giấy đứng hộ. Sau khi làm thủ tục mua tài sản từ Chi cục Thi hành án thị xã B thì ông D, bà O sẽ làm thủ tục tách thửa và xin cấp quyền sử dụng phần đất đã mua, phần còn lại sẽ do chị Q con ông B, bà V đứng tên. Sau đó, ông B, bà V sẽ thế chấp Ngân hàng để vay tiền trả cho ông D, bà O. Ngoài ra, Ông không biết thêm nội dung gì khác.

+ Ông Trần Tuấn A trình bày: Ngày 25/7/2016, Ông có đi nộp thuế hộ cho chị Nguyễn Thị Đỗ Q số tiền 12.045.439 đồng và 40.711.154 đồng theo Thông Báo nộp phí trước bạ thu nhập cá nhân, tiền sử dụng đất số 6962/TB mang tên Nguyễn D – Trần Thị Kiều O. Ông với chị Q chỉ là hàng xóm, không có quan hệ gì.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29/6/2017, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O. Buộc ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải trả cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O các tài sản sau:

- *Quyền sử dụng đất diện tích 1.429,2 m² thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016 cho ông D, bà O.*

- *Quyền sử dụng đất diện tích 500 m² (150 m² đất ở và 350 m² đất trồng cây lâu năm) thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016 cho ông D, bà O.*

- *Quyền sử dụng đất diện tích 393 m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016 cho ông D, bà O.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/7/2017, ông B, bà V kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2017/DS-PT ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/9/2018, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, các Điều 165, Điều 166, Điều 200, Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164; Điều 168; Điều 169; khoản 2 Điều 170; khoản 4 Điều 171 và Điều 256 Bộ

luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận về việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn D. Buộc ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải trả cho ông D, bà O các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 1.429,2 m² thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía đông giáp đường H và giáp đất của bà O có cạnh dài 8,24 m và 10,35 m; phía tây giáp đường Nguyễn Tất Thành có cạnh dài 16,45 m; phía Nam giáp đất của ông Dương có cạnh dài 11,64 m; phía bắc giáp đường đi và đất của bà O cạnh dài 60,42 m và 50 m (thửa đất có 49,3 m² đường thuộc quy hoạch giao thông) và các tài sản trên đất.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 500 m² (150 m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía Đông giáp đường H cạnh dài 10,35 m; phía Tây giáp đất của bà O cạnh dài 10,35 m; phía Nam giáp đất của bà O cạnh dài 50 m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 50 m và các tài sản trên đất.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 393 m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía Đông giáp đường Nguyễn Tất Thành cạnh dài 15,8 m; phía Tây giáp đất chị Quyên cạnh dài 17,5 m; phía Nam giáp đất của ông Dương cạnh dài 24,21 m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 23,38 m (thửa đất có 47,8 m² đất thuộc quy hoạch giao thông, lộ giới theo giấy CNQSD đất đã cấp là 25 m tính từ tim đường Quốc lộ 14) và các tài sản trên đất.

Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O có trách nhiệm: Trả lại cho ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V 01 mái vòm (phần làm thêm năm 2016) phía trước sân diện tích 4,5 m x 6,8 m, mái lợp tôn, khung thép hình; giá trị cây trồng trên đất năm 2017 gồm (22 cây sầu riêng; 03 cây măng cầu; 15 cây chè; 24 cây tiêu; 27 cây đinh lăng) có giá là 6.369.400đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V về yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177; CE 458178 và số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

- Ngày 29/9/2018, ông B, bà V kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 13/2019/DSPT ngày 22/02/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Sau khi xét xử phúc thẩm, ông B, bà V đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 103/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2019/DSPT ngày 22/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.] Tại Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án lập ngày 28/6/2016 do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B lập thể hiện: người được thi hành án là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, người phải thi hành án là ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V thống nhất chuyển nhượng toàn bộ tài sản là 04 quyền sử dụng đất của ông B, bà V cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O với tổng giá trị là 2.794.751.700 đồng nộp tại cơ quan Thi hành án để đảm bảo công tác thi hành án.

Tại Biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án ngày 07/7/2016 thể hiện các bên đã tiến hành giao tài sản, ông D, bà O đã nhận đủ tài sản, không có ý kiến gì khác, kể từ thời điểm nhận tài sản ông D, bà O phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với tài sản. Trên cơ sở đó, ông D, bà O đã làm thủ tục sang tên 04 quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.] Cùng ngày 28/6/2016, vợ chồng ông D, bà O với vợ chồng ông B, bà V lập “Giấy đứng hộ” có nội dung: “*nguyên vợ chồng tôi (ông D, bà O) đứng trên danh chính mua tài sản của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V,... tại thi hành án B, tài sản gồm (04 quyền sử dụng đất) nhưng thực tế gia đình tôi chỉ mua kho của ông B, bà V mà thôi. Kho có diện tích chiều ngang 10m, chiều dài tính từ mốc lộ giới vô là 50m, trong đó đất thổ cư là 150 m², với số tiền là 145.000.000 đồng trên một mét ngang, tổng cộng là 1.450.000.000 đồng. Sau khi sang bìa thì gia đình tôi tách phần diện tích còn lại và diện tích ba bìa rẫy nói trên cho con ông B, bà V. Nên vợ chồng tôi viết giấy này làm bằng chứng sau này*”.

Ông B, bà V cho rằng trước khi thỏa thuận chuyển nhượng tài sản tại cơ quan Thi hành án, giữa các bên đã có thỏa thuận như nội dung tại “Giấy đứng hộ” nên việc ông D, bà O yêu cầu giao toàn bộ thửa đất số 20 là không đúng thỏa thuận giữa các bên. Trong khi đó, ông D, bà O cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng tài sản từ Cơ quan thi hành án, vợ chồng ông B, bà V đến năm nỉ, khóc lóc nên mới lòng đồng ý cho lại 03 thửa đất tại phường Đ, chỉ lấy 500 m² của thửa đất số 20, phường T; phần còn lại thì

chuyển nhượng lại cho ông B, bà V với giá 1.400.000.000 đồng và viết Giấy đứng hộ nêu trên để làm tin.

[3.] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng có căn cứ xác định thỏa thuận giữa các bên về việc thi hành án là giả tạo nhằm che giấu thỏa thuận thật sự tại Giấy đứng hộ ngày 28/6/2016; bởi lẽ:

[3.1] Thực tế sau khi được sang tên 04 thửa đất của ông B, bà V; vợ chồng ông D, bà O đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Đỗ Q là con của ông B, bà V 03 thửa đất tại phường Đ mà không lấy tiền là phù hợp với nội dung tại “*Giấy đứng hộ*” ngày 28/6/2016.

[3.2] Ông B, bà V phải thi hành cho Ngân hàng số tiền 2.795.754.000 đồng, hai bên thỏa thuận giá của 04 thửa đất cũng là 2.795.754.000 đồng, trong khi đó ông D, bà O thừa nhận sau khi ông B, bà V xin lại đất thì đồng ý chỉ lấy 500 m² của thửa đất số 20 (chiều ngang mặt tiền 10 m) với giá là 1.450.000.000 đồng; như vậy, toàn bộ thửa đất số 20 có diện tích lên đến 2.840 m² (chiều ngang mặt tiền là 18 m) phải có giá trị lớn hơn rất nhiều (2.610.000.000 đồng); đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/02/2019 bà O thừa nhận 03 lô đất cho lại chị Q có giá hơn 1 tỷ đồng (tại thời điểm nhận chuyển nhượng) nên tổng giá trị 04 thửa đất hai bên thỏa thuận là 2.795.754.000 đồng bằng số tiền phải thi hành án là không phù hợp với giá trị thật của 04 thửa đất.

[3.3] Ông B, bà V khai số tiền 2.795.754.000 đồng nộp vào Cơ quan Thi hành án thì ông D, bà O chỉ bỏ ra 1.450.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 500 m² đất theo Giấy đứng hộ nêu trên, số tiền còn lại Ông Bà (ông B, bà V) đã vay của ông D, bà O là 1.150.000.000 đồng và vay của ông Nguyễn Thanh Kh 194.751.700 đồng giao cho bà O để nộp cho đủ.

Ông D, bà O không thừa nhận việc cho ông B, bà V vay số tiền 1.150.000.000 đồng để nộp vào cơ quan Thi hành án. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 04/10/2016 tại UBND phường T, ông D và bà O đã thừa nhận việc vay mượn này “...vợ chồng tôi đã bỏ ra 1.150.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu) nhưng nay số tiền lãi đã lên 1.400.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) mà vợ chồng tôi đã phải chịu cả tiền lãi mà ông B và bà V không trả nay tôi nhờ chính quyền địa phương giải quyết cho vợ chồng tôi là yêu cầu ông B và bà V phải trả lại cho vợ chồng tôi số tiền lãi và tiền gốc mà vợ chồng tôi đã bỏ ra...”. Lời khai thừa nhận của ông D, bà O tại Biên bản hòa giải ngày 04/10/2016 phù hợp với lời khai của người làm chứng là anh Trần Đức H. Do đó, có căn cứ xác định số tiền 1.150.000.000 đồng là số tiền mà ông D, bà O đã cho ông B, bà V vay để nộp vào Cơ quan Thi hành án và lời khai của ông B, bà V là đúng sự thật.

Bản trình bày ghi ngày 30/9/2018 đề tên Trần Thị Bích Th xác nhận ông Kh được nhận 200.000.000 đồng từ Chi cục Thi hành án thị xã B, ông Khang ủy quyền cho bà Th đến nhận và cho bà V vay số tiền này; tại Chi cục Thi hành án thị xã B, bà V yêu

cầu bà Th lập ủy nhiệm chi cho bà O số tiền 194.751.700 đồng như lời khai của ông B, bà V nêu trên.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào biên lai nộp tiền đứng tên bà O để khẳng định toàn bộ số tiền nộp vào cơ quan thi hành án của bà O là không đúng.

[3.4] Theo Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 28/6/2016 thì nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng tài sản do ông D, bà O chịu trách nhiệm nộp toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan. Tuy nhiên, số tiền nộp thuế và lệ phí 59.116.593 đồng để sang tên thửa đất số 20, phường T là do chị Q nộp (*thông qua anh Trần Tuấn A*). Việc nộp các khoản thuế, phí và lệ phí số tiền 59.116.593 đồng là trách nhiệm của ông D, bà O (là người mua đất) nhưng chị Q (con của ông B, bà V) là người nộp đã thể hiện việc thực hiện thỏa thuận giữa các bên theo Giấy đứng hộ ngày 28/6/2016.

Từ các phân tích tại [3.1], [3.2], [3.3], [3.4] có căn cứ xác định: Mặc dù ngày 28/6/2016, ông D, bà O là người đứng tên nhận chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất của ông B, bà V tại cơ quan Thi hành án nhưng thực chất thì ông D, bà O chỉ nhận chuyển nhượng 500 m² đất theo như “*Giấy đứng hộ*” lập cùng ngày 28/6/2016. Việc thỏa thuận thi hành án tại Chi cục Thi hành án thị xã B lập ngày 28/6/2016 là giả tạo để che giấu thỏa thuận giữa các bên tại Giấy đứng hộ ngày 28/6/2016 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D, bà O buộc ông B, bà V phải giao toàn bộ thửa đất số 20, phường T (nay là các thửa 13, 14, 15 tờ bản đồ số 36) và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, bà V là không có căn cứ, không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 103/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở nên được chấp nhận nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết lại vụ án.

[4.] Vì ông B, bà V có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, bà O nên thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[5.] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án phải tiến hành xác minh, lấy lời khai của bà Trần Thị Bích Th, ông Nguyễn Thanh Kh để làm rõ số tiền 194.751.700 đồng nộp vào Cơ quan Thi hành án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2019/DSPT ngày 22/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk về “Tranh chấp đòi lại tài sản” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O với bị đơn là ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC ;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng ;
- Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Phước Thanh

