

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2018/DS-PT.

Ngày: 26/6/2018.

V/v: “*Tranh chấp quyền đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2018/TLDS-PT ngày 13/02/2018 về việc “*Tranh chấp quyền đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2014/DS-ST ngày 30 và 31/12/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BL bị kháng cáo. Do Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2018/QĐ-PT ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Kim X, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Số x, đường y, phường z, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà X:

1. Chị Phan Thị Bích Ph, sinh năm: 1985;

Địa chỉ: Số x PDL, phường z, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 24/5/2018).

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số x LHP, phường y, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 22/6/2018).

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1951 – chết 27/3/2015;
Bà Đỗ Thị Kim L, sinh năm: 1953;

Địa chỉ: Số x PDL, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Hiện tạm trú: Số x PNT, phường LS, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:

1. Chị Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Phòng số x, hẻm PDL, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

2. Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số X LVT, phường z, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chị Nguyễn Thị Như Ng, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: Số x LTK, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Tr, anh Ph: Chị Nguyễn Thị Như Ng, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: Số x LTK, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 22/3/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ là Luật sư của Văn phòng luật sư TĐ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: Số x TP, phường y, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ông Phan Công Th, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: Số x, đường y, phường z, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Th:

Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số x LHP, phường y, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền lập ngày 22/6/2018).

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số x LHP, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chi cục trưởng.

3. Quỹ tín dụng nhân dân phường B`L, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 883 Trần Phú, phường B`L, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn D – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn H – Chức vụ giám đốc.

(Giấy ủy quyền số 660/UQ.TD ngày 07/7/2014)

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim X và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L.

(Bà X, chị Ph, bà L, chị Tr, chị Ng, luật sư Đ có mặt tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL và Quỹ tín dụng nhân dân phường B`L, thành phố BL có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/04/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án: nguyên đơn bà Bùi Thị Kim X, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Công Th trình bày thì:

Nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp 612m², trên đất có căn nhà cấp 4 tường bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích khoảng 26,4m² (nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở), thuộc thửa đất 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B theo giấy chứng nhận QSDĐ số L.014991 do UBND Thị xã BL (Nay là thành phố BL) cấp ngày 09/12/1997 đứng tên chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

Vào ngày 24/9/2001, chị Tr đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực cho bà Bùi Thị Kim X. Đến ngày 28/9/2001, Phòng nhà đất địa chính Thị xã BL (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BL) đã chuyển tên từ chị Nguyễn Thị Thùy Tr sang đứng tên bà Bùi Thị Kim X.

Năm 2001, Bà X, ông Th cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L có mối quan hệ là cậu ruột, mợ dâu ở nhờ nhà, đất nêu trên; hai bên không có lập văn bản mà chỉ bằng lời nói với nhau; thời hạn ở nhờ không có, khi nào cần thì báo trước cho vợ chồng ông M, bà L phải trả cho vợ chồng ông Th, Bà X.

Năm 2009, vợ chồng ông Th, Bà X phát hiện vợ chồng ông M, bà L tự ý xây 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100m² liền kề với căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Th, Bà X nằm trên diện tích 612m² và đã báo Ủy ban nhân dân phường x, thành phố BL để xử lý.

Vào ngày 22/7/2002, bà Bùi Thị Kim X có vay của Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng); lãi suất trong hạn là 1,1%/tháng; lãi suất quá hạn là 1,65%/tháng; thời hạn vay là 06 tháng theo hợp đồng tín dụng số 710/7/HĐTD. Để đảm bảo số tiền vay này; Bà X, ông Th đã thế chấp toàn bộ nhà và đất nêu trên cho Quỹ tín dụng phường B'L, thành phố BL theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị QSDĐ số 710/7/TC ngày 18/7/2002. Khi đến hạn Bà X, ông Th không trả nợ và Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố BL. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 Tòa án nhân dân thành phố BL đã quyết định; ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L số tiền 14.700.000 đồng; Về án phí: ông Th, Bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 367.500 đồng.

Đến ngày 12/9/2011, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL ban hành quyết định đình chỉ thi hành án số 91/QĐ-CCTHA.

Ngày 24/10/2011, vợ chồng ông Th, Bà X đã trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL số tiền gốc và lãi suất là 28.273.800 đồng và nhận lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Nay vợ chồng ông Th, Bà X yêu cầu vợ chồng ông M, bà L phải trả lại căn nhà cấp 4 tường bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 26,4m² và diện tích

đất nông nghiệp là 612m² và cây trồng trên đất gồm 06 cây bơ và 01 cây sầu riêng tọa lạc tại số x PDL, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Đối với căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100m² và các công trình phụ là nhà tạm, nhà vệ sinh, chuồng heo do ông M, bà L xây thêm liền kề với căn nhà cấp 4 của vợ chồng Bà X, ông Th do ông M, bà L tự ý xây dựng nên ông M bà L phải tự tháo dỡ để trả lại nguyên trạng tài sản cho ông Th, Bà X.

Đối với yêu cầu phản tố của ông M, bà L yêu cầu vợ chồng ông Th, Bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đồng thời chuyển tên cho vợ chồng ông M, bà L theo quy định của pháp luật thì ông Th, Bà X không đồng ý vì giữa vợ chồng ông Th, Bà X và vợ chồng ông M, bà L không có việc sang nhượng mua bán nhà, đất. Vì vậy, vợ chồng ông Th, Bà X không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Th, Bà X thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ sơ đồ hiện trạng nhà ngày 12/11/2014, không yêu cầu định giá tài sản lại và thống nhất với giá theo biên bản định giá ngày 02/11/2012 và biên bản làm việc thống nhất về giá trị tài sản ngày 05/12/2014.

Tiền chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ hết 1.480.000 đồng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 05/8/2013 và lời khai bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Đỗ Thị Kim L trình bày thì:

Năm 2001, vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông Th, Bà X diện tích đất nông nghiệp 612m² trên đất có căn nhà cấp 4 tường bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích hơn 20m² (nhà chưa được cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở), thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B theo giấy chứng nhận QSDĐ số L.014991 do Ủy ban nhân dân Thị xã BL (Nay là Thành phố BL) cấp ngày 09/12/1997 đứng tên bà Bùi Thị Kim X với giá là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng); vợ chồng ông bà đã đưa trước 15.000.000 đồng (Việc mua bán chỉ nói bằng lời nói, không lập văn bản, có người làm chứng là bà Lư Thị M; ông Đỗ Trường Nh; bà Trương Ngọc Ph; bà Nguyễn Thị H), số tiền còn lại khi nào Bà X làm thủ tục giấy tờ sang tên sẽ trả hết. Khoảng 03 tháng sau vợ chồng ông bà trả tiếp 5.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Th, Bà X không nhận mà yêu cầu vợ chồng ông bà trả thêm 10.000.000 đồng và lãi suất thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Khoảng vào năm 2003- 2004, vợ chồng ông bà đã xây dựng thêm 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 80m² liền kề với căn nhà cấp 4 diện tích hơn 20m² của vợ chồng ông Th, Bà X cùng các công trình phụ là chuồng heo và nhà vệ sinh.

Vào ngày 22/07/2002, bà Bùi Thị Kim X có vay của QTDND phường B'L, thành phố BL số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng); lãi suất trong hạn là 1,1%/tháng; lãi suất quá hạn là 1,65%/tháng; thời hạn vay là 06 tháng theo hợp đồng tín dụng số 710/7/HĐTD. Để đảm bảo số tiền vay này Bà X đã thế chấp toàn bộ nhà và đất nêu trên cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL (gọi tắt QTDND phường B'L) theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất

số 710/7/TC ngày 18/07/2002 và Bà X yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả lãi suất cho QTDND phường B'L. Sau khi vay QTDND phường B'L số tiền trên thì Bà X, ông Th không trả tiền gốc và lãi suất nên QTDND phường B'L đã khởi kiện Bà X, ông Th tại Tòa án nhân dân thành phố BL .

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 Tòa án nhân dân thành phố BL đã quyết định: ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X có trách nhiệm trả cho QTDND phường B'L 14.700.000 đồng; về án phí: ông Th, Bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 367.500 đồng.

Ngày 11/10/2004, Đội thi hành án dân sự thành phố BL đã ban hành quyết định thi hành án số 184/QĐ-THATĐYC để thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 của Tòa án nhân dân thành phố BL .

Ngày 04/4/2005, tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường x, thành phố BL, bà Đỗ Thị Kim L đã nộp số tiền 13.000.000 đồng (Bà L nộp thay Bà X), còn lại số tiền 1.700.000 đồng thì Quỹ tín dụng phường B'L, ông Huỳnh Văn H là giám đốc (bên nhận tiền); đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL có ông Nguyễn Hiền là chấp hành viên; đại diện Ủy ban nhân dân phường x, thành phố BL có ông Phạm Ngọc Th là Chủ tịch và bà Nguyễn Thị H. Thực tế số tiền 13.000.000 đồng này trong quá trình thi hành án giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Th, Bà X đã thỏa thuận bằng lời nói là tiền trả nợ cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có các người làm chứng biết là bà Nguyễn Thị H là chị gái của ông Nguyễn Văn M và là di ruột của bà Bùi Thị Kim X; ông Đỗ Trường Nh; bà Lư Thị M; bà Trương Ngọc Ph nhưng không biết vì lý do gì mà trong biên bản lập ngày 04/4/2005, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL lại ghi là vợ chồng ông bà nộp tiền thay cho Bà X.

Nay vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông bà phải trả lại diện tích đất nông nghiệp 612m² và căn nhà cấp 4 tường bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 26,4m² và toàn bộ cây trồng trên đất gồm 06 cây bơ và 01 cây sầu riêng , thuộc thửa đất 413, tờ bản đồ F.135.IV.B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.014991 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 09/12/1997 đứng tên bà Bùi Thị Kim X thì vợ chồng ông bà không đồng ý với lý do là vợ chồng ông bà đã trả số tiền 13.000.000 đồng cho QTDND phường B'L thay cho vợ chồng ông Th, Bà X và 15.000.000 đồng tiền mặt giao trực tiếp cho Bà X tại nhà bà Ph (tiền mua nhà, đất) có sự chứng kiến của bà H, bà M, bà Ph.

Sau đó Bà X đem giấy tờ nhà đất thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L nhưng không có tiền trả lãi nên bà X có viết cho bà 01 tờ giấy trong đó có rất nhiều nội dung nhưng chủ yếu là bà X có xác nhận vợ chồng ông bà còn nợ bà X 5.000.000 đồng tiền nhà và yêu cầu vợ chồng ông bà đóng tiền lãi suất tháng 10 cho QTDND phường B'L (tờ giấy viết tay này đã nộp bản chính cho Tòa án). Từ năm 2001 cho đến nay vợ chồng ông bà có đóng thuế cho nhà nước được 03 năm

nhưng từ khi hai bên tranh chấp thì Ủy ban nhân dân phường x, thành phố BL không cho vợ chồng ông bà đóng thuế nữa.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Th, bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và chuyển tên cho vợ chồng ông bà đứng tên theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông bà thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ sơ đồ hiện trạng nhà ngày 12/11/2014, không yêu cầu định giá tài sản lại; thống nhất với giá trị theo biên bản định giá ngày 02/11/2012 và biên bản làm việc thống nhất về giá trị tài sản ngày 05/12/2014.

Tiền chi phí định giá và xem xét thẩm định giá hết 1.480.000 đồng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL trình bày:

Vào ngày 22/7/2002, Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL có cho hộ ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X vay số tiền 10.000.000 đồng lãi suất trong hạn là 1,1%/tháng; lãi suất quá hạn là 1,65%/tháng; thời hạn vay là 06 tháng theo hợp đồng tín dụng số 710/7/HĐTD. Để đảm bảo số tiền vay này Bà X đã thế chấp toàn bộ nhà và đất nêu trên cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 710/7/TC ngày 18/7/2002.

Do không thực hiện đúng cam kết trả nợ khi hết hạn, Bà X, ông Th không trả tiền gốc và lãi suất nên Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đã khởi kiện Bà X, ông Th tại Tòa án nhân dân thành phố BL. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 của Tòa án nhân dân thành phố BL đã quyết định: ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L số tiền 14.700.000 đồng; về án phí: ông Th, Bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 367.500 đồng.

Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 của Tòa án nhân dân thành phố BL và Đội thi hành án dân sự Thị xã BL đã ban hành Quyết định số 184/QĐ-THATĐYC ngày 11/10/2004 để thi hành quyết định nói trên.

Ngày 04/4/2005, tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường x, thành phố BL cơ quan thi hành án đã lập biên bản giao nhận tiền, tài sản thi hành án và biên bản giải quyết thi hành án thể hiện trong đó các bên đã đồng ý để cho bà Đỗ Thị Kim L, ngụ tại tổ 6, khu 2, phường x, thành phố BL trả nợ thay cho hộ bà Bùi Thị Kim X, ông Phan Công Th số tiền 13.000.000 đồng số tiền này bà L tự nguyện nộp thay và không có thắc mắc khiếu nại gì. Do vậy, Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đã nhận khoản tiền 13.000.000 đồng của bà L trả nợ thay để hoạch toán phần trả nợ cho hộ bà Bùi Thị Kim X gồm: tiền nợ gốc là 10.000.000 đồng, tiền nợ lãi suất là 3.000.000 đồng nhưng QTDND phường B'L không trả lại được tài sản thế chấp cho bà L vì bà L chỉ là người nộp tiền thay.

Đến ngày 24/10/2011, hộ bà Bùi Thị Kim X đề nghị thực hiện Quyết định công nhận thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 của Tòa án nhân dân thành phố BL, đồng thời đề nghị thanh lý hợp đồng tín dụng số 710/7/HĐTD nên Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L căn cứ vào các Quyết định số: 39/QĐ ngày 23/8/2004 của Tòa án nhân dân thành phố BL và Quyết định số: 184/QĐ-THATĐYC ngày 11/10/2004 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL đã xác định nghĩa vụ trả nợ của hộ Bà X theo hợp đồng tín dụng số 710/7/HĐTD nên đã thu của hộ bà Bùi Thị Kim X số tiền 28.273.800 đồng và thanh lý HĐTD này. Đồng thời, trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho hộ bà X.

Đối với số tiền 28.273.800 đồng sau khi trừ lệ phí thi hành án là 650.000 đồng thì số tiền còn lại là 27.623.800 đồng (Là tiền gốc và tiền lãi suất quá hạn), Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đã thông báo cho bà L (gửi qua đường bưu điện) theo thông báo số 02/TBTD ngày 24/10/2011 nhưng bà L không đến nhận.

Ngày 25/10/2011, QTDND phường B'L quyết định đưa toàn bộ số tiền này vào hình thức gửi tiền tiết kiệm có lãi suất gửi (Lãi suất bậc thang) là 13,296%/năm; số tiền gửi là AB 6135112 đứng tên bà Đỗ Thị Kim L.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền án phí theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chúng tôi phải nộp là 1.898.500 đồng thì chúng tôi đã nộp xong tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL.

Đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL trình bày:

Đội thi hành án dân sự Thị xã BL (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL) ban hành Quyết định thi hành án số 184/QĐ-THATĐYC ngày 11/10/2004 để thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/QĐ ngày 23/8/2004 của Tòa án nhân dân Thị xã BL (nay là Tòa án nhân dân thành phố BL) là đúng trình tự thủ tục thi hành án.

Ngày 08/10/2004, Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L có đơn yêu cầu thi hành án dân sự năm 2004 đã ban hành Quyết định thi hành án số 184/QĐ-THSTĐYC ngày 11/10/2004 nội dung ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L số tiền 14.700.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 19/10/2004, người phải thi hành án là ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X đã đồng ý kê biên, xử lý tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất 612m² nhưng qua quá trình tổ chức thi hành án thể hiện: Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 04/4/2005 bà Đỗ Thị Kim L địa chỉ: khu 3, hẻm đường Phan Đăng Lưu, phường x, thành phố BL (là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp là căn nhà cấp 4 và diện tích đất nông nghiệp 612m²) đồng ý tự nguyện nộp 13.000.000 đồng để trả cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đồng ý xóa nợ cho ông Th, bà X nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL ban hành

Quyết định đình chỉ thi hành án số 91/QĐ-CCTHA ngày 12/9/2011 đối với khoản tiền còn lại phải thi hành án 1.700.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL kết thúc hồ sơ thi hành án theo Quyết định số 184/QĐ-THATĐYC ngày 11/10/2004.

Nay Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không Th.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 51/2014/DS-ST ngày 30 và 31/12/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BL đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim X về việc “ *Tranh chấp dân sự về quyền đòi lại tài sản*”.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L và vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X diện tích đất nông nghiệp 612m² trên đất có căn nhà tạm B (của ông Th, Bà X) tường bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 26,4m² (nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở), thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.014991 do Ủy ban nhân dân Thị xã BL (Nay là thành phố BL) cấp ngày 09/12/1997 đứng tên bà Bùi Thị Kim X và tài sản gắn liền với đất gồm 06 cây bơ, 01 cây sầu riêng tọa lạc tại Phường x, thành phố BL.

- Buộc vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L số tiền 290.082.300 đồng. Trong đó tiền đã nhận là 15.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 139.738.300 đồng, tiền nhà và công trình khác trên đất là 135.344.000 đồng.

- Buộc Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L số tiền 37.970.800 đồng. Trong đó tiền gốc 13.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh từ ngày 04/4/2005 đến nay là 24.970.800 đồng theo số tiết kiệm số AB.6135112 đứng tên bà Đỗ Thị Kim L tại Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 740.000 đồng.

- Ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X được quyền sở hữu và sử dụng 01 căn nhà cấp 4A và nhà vệ sinh có tổng diện tích là 80,675m²; nhà tạm E (Gồm chuồng heo + nhà kho) diện tích 23,4m² đều nằm trên diện tích đất nông nghiệp 612m², thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số L.014991 do Ủy ban nhân dân Thị xã BL (nay là thành phố BL), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/12/1997 đứng tên bà Bùi Thị Kim X tọa lạc tại phường x, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

- Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đỗ Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 9.846.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/0002008 ngày 09/8/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (Ông M, bà L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm). Hoàn trả cho vợ chồng ông M, bà L số tiền chênh lệch là 9.446.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Phan Công Th và bà Bùi Thị Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.504.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số AA/2010/04868 ngày 10/5/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Th, Bà X còn phải nộp 10.754.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.898.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/01/2015, nguyên đơn bà Bùi Thị Kim X kháng cáo không đồng ý thanh toán tiền trượt giá vì không chuyển nhượng nhà đất cho ông M, bà Liên; không đồng ý thanh toán tiền bà L tự bỏ ra xây nhà trái phép trên đất vì không được sự đồng ý của nguyên đơn.

Ngày 14/01/2015, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đỗ Thị Kim L kháng cáo: không đồng ý cấp sơ thẩm xác định giá từ năm 2012 gây thiệt hại cho gia đình ông bà. Ông bà chỉ có một chỗ ở duy nhất nên xin được lưu cư một thời gian. Đề nghị xử lý đối với cá nhân ông Huỳnh Văn H- Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L vì một khoản cho vay nhưng nhận tiền trả nợ hai lần của 2 người.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo nguyên đơn bà Bùi Thị Kim X và một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L. Sửa án sơ thẩm xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim X về việc “*Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản*”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đỗ Thị Kim L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*”.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X diện tích đất nông nghiệp 612m² trên đất có căn nhà tạm B (của ông Th, Bà X) tường bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 26,4m² (nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở), thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số L.014991 do Ủy ban nhân dân Thị xã BL (Nay là thành phố BL) cấp ngày 09/12/1997 đứng tên bà Bùi Thị Kim X và tài sản gắn liền với đất gồm 06 cây bơ, 01 cây sầu riêng tọa lạc tại phường x, thành phố BL.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa Bà X, vợ chồng ông M bà Liên: Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L được quyền lưu cư trong căn nhà trên với thời hạn 06 tháng kể từ ngày 25/3/2015 cho đến hết ngày 25/9/2015.

- Buộc vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L số tiền 135.344.000 đồng (Giá trị nhà cấp 4A, nhà vệ sinh, nhà tạm, chuồng heo nhà kho).

- Buộc Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L số tiền 37.970.800 đồng. Trong đó tiền gốc 13.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh từ ngày 04/4/2005 đến 31/12/2014 là 24.970.800 đồng theo sổ tiết kiệm số AB.6135112 đứng tên bà Đỗ Thị Kim L tại Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL.

- Ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X được quyền sở hữu và sử dụng 01 căn nhà cấp 4A và nhà vệ sinh có tổng diện tích là 80,675m²; nhà tạm E (Gồm chuồng heo + nhà kho) diện tích 23,4m² đều nằm trên diện tích đất nông nghiệp 612m², thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.014991 do Ủy ban nhân dân Thị xã BL (nay là thành phố BL), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/12/1997 đứng tên bà Bùi Thị Kim X tọa lạc tại phường x, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M bà Đỗ Thị Kim L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X số tiền 740.000 đồng.

- Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đỗ Thị Kim L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.846.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/0002008 ngày 09/8/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001167 ngày 23/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL. Hoàn trả cho vợ chồng ông M, bà L số tiền 9.846.000 đồng án phí còn thừa.

Buộc vợ chồng ông Phan Công Th, bà Bùi Thị Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.767.200 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số AA/2010/04868 ngày 10/5/2012 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001166 ngày 23/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Th, Bà X còn phải nộp 2.817.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.898.500 đồng.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 07/9/2015, bà Đỗ Thị Kim L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án Dân

sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 05/9/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 263/2017/KN-DS kháng nghị đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án Dân sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 39/2017/DS-GĐT ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, Bà X, chị Ph đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2015/DS-PT ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Bà L, chị Tr, chị Ng yêu cầu được lấy lại nhà đất đang tranh chấp tại số x PDL, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố BL đã cấp cho Bà X, chị Ph; yêu cầu Bà X, ông Th và Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố BL phải bồi thường về tài sản do gây thiệt hại cho bà L cùng các con;

Luật sư Điều đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và các yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật.

Xét yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn nhưng do xuất hiện tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BL xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, đồng thời căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn bà X khởi kiện đòi lại tài sản là diện tích đất nông nghiệp 612m², căn nhà cấp 4 tường xây bằng vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng diện tích 26,4m² và toàn bộ cây trồng trên đất gồm 06 cây bơ và 01 cây sầu riêng. Còn bị đơn vợ chồng ông M, bà L không đồng ý trả lại tài sản và có yêu cầu phản tố là đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng miệng đối với tài sản trên giữa vợ chồng

ông bà với vợ chồng nguyên đơn ông Th, bà X nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất*” là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng:

- Xét thấy, ngày 27/3/2015, bị đơn ông M chết. Theo lời trình bày của bị đơn bà L thì giữa ông M và bà L có 03 người con chung gồm: chị Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm: 1973; địa chỉ: Phòng số x, hẻm PDL, phường y, thành phố BL; Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số X LVT, phường z, thành phố BL và chị Nguyễn Thị Như Ng, sinh năm: 1987; địa chỉ: Số x LTK, phường y, thành phố BL. Ngoài ra, ông M, bà L không ai có con riêng, con nuôi nào khác. Bố mẹ của ông M đã chết từ lâu.

Do đó cần đưa chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Văn Ph, chị Nguyễn Thị Như Ng vào tham gia tố tụng với tư cách là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo giấy ủy quyền lập ngày 24/5/2018, bà Bùi Thị Kim X ủy quyền cho con gái là chị Phan Thị Bích Ph, sinh năm: 1985 tham gia tố tụng.

Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã mở phiên tòa xét xử vụ án vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 21/6/2018, bà X vắng mặt, chị Ph có mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do con còn nhỏ (04 tháng) đang bị ốm và đề yêu cầu luật sư bảo vệ quyền lợi cho gia đình nên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã chấp nhận hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 26/6/2018.

Tại phiên tòa hôm nay, chị Ph lại xuất trình giấy ủy quyền mới thể hiện vợ chồng bà X, ông Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1956, giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Trung Kiên chứng nhận ngày 22/6/2018. Tại phiên tòa, bà V vắng mặt, chị Ph không xuất trình được văn bản hủy bỏ việc ủy quyền giữa bà X với chị Ph. Do đó, phiên tòa ngày 26/6/2018 được coi là phiên tòa lần thứ 2 nhưng bà V vắng mặt, chị Ph và bà X đều có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là có căn cứ.

[3] Về nội dung:

Về nguồn gốc tài sản đang tranh chấp là nhà và đất thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số F.135.IV.B ở phường x, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng là của bà Bùi Thị Kim X nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Thùy Tr (BL62-63) và đã được sang tên cho Bà X ngày 28/9/2001 tại trang số 4 Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận (BL 07-08).

Bà L cho rằng, vợ chồng bà đã mua lại mảnh đất cùng với căn nhà trên đất từ Bà X, còn Bà X xác định không bán nhà và đất cho bà L mà chỉ cho ở nhờ khi nào cần thì lấy lại. Bà L không cung cấp được chứng cứ về việc hai bên có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và thừa nhận chỉ nói miệng và đưa ra một số

người làm chứng về việc đưa cho bà X 15.000.000 đồng trong tổng số tiền mua nhà và đất là 20.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng.

Những người làm chứng bà Nguyễn Thị H (là di ruột của bà X, đồng thời là chị gái của ông M), bà Cát Thị H, bà Lư Thị M, bà Trương Ngọc Ph (BL 189-190) đều khẳng định có việc bà X chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông M, bà L với giá 20.000.000 đồng và còn nợ lại 5.000.000 đồng.

Hơn nữa, bà L còn xuất trình bản chính mảnh giấy viết tay liệt kê những khoản nợ giữa bà X với bà L (BL 113) trong đó thể hiện: “5.000.000đ tiền nhà”. Bà L cho rằng đây là số nợ tiền mua nhà đất còn thiếu, còn bà X lại giải thích đây là số tiền làm việc nhà (BL122) nhưng phía bà L không thừa nhận việc bà L làm việc nhà cho bà X nên việc lý giải của bà X là không phù hợp với nội dung mà bà X đã ghi.

Ngoài ra, theo biên bản xác minh ngày 27/8/2012 (BL51), ông Lê Hoàng Sơn là cán bộ Tư pháp Ủy ban nhân dân phường x, thành phố BL xác nhận: “Việc mua bán nhà và đất tại số x PDL, phường y, thành phố BL giữa Bà X và vợ chồng ông M, bà Liên. Sau khi Quỹ tín dụng phường B’L đến kê biên nhà và đất trên thì có mời đại diện phường x, thành phố BL thì Bà X trình bày số tiền 10.000.000đ vay của Quỹ tín dụng phường B’L thì trách nhiệm trả là của bà L, ông M... Khi vợ chồng bà L, ông M xây lại nhà mới thì không thấy bà X khiếu nại gì tại phường x”.

Tại Biên bản giải quyết thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự Thị xã BL (nay là Thành phố BL) ngày 19/10/2004 về việc thi hành án số 184 ngày 11/10/2004 Bà X trình bày: “Vợ chồng tôi thế chấp 662m² đất trong đó có 50m² đất ở và 612m² đất nông nghiệp tại khu 3, phường x, hẻm Phan Đăng Lưu. Nay vợ chồng tôi đồng ý để Đội thi hành án kê biên và bán tài sản mà chúng tôi thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng”.

Đồng thời, tại Công văn số 63/CV-CCTHA ngày 09/6/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL đã xác nhận bà L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp đã nộp cho Quỹ tín dụng số tiền 13.000.000 đồng để trả khoản nợ mà vợ chồng Bà X đã vay nhưng không có khả năng trả, sau đó Quỹ tín dụng đã xóa thế chấp và cơ quan thi hành án ra văn bản kết thúc việc thi hành án. Như vậy, nếu không có bà L nộp thay khoản nợ cho Bà X thì cơ quan thi hành án đã phát mãi tài sản nhà đất nêu trên của vợ chồng Bà X đứng tên để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng Bà X và vợ chồng ông M, bà L là có xảy ra trên thực tế nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Theo quy định tại Điều 450 và Khoản 2, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực và tuân theo quy định về thủ tục chung. Ngày 20/8/2013, Tòa án nhân dân thành phố BL đã ban hành Quyết định buộc thực hiện qui định về hình thức của giao dịch dân sự số

01/2013/QĐ-BTTHHT đề buộc vợ chồng ông Th, bà X và vợ chồng ông M, bà L trong thời hạn 30 ngày phải thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Th, bà X và vợ chồng ông M, bà L đã nhận quyết định trên (BL 116, 118) nhưng đến nay vợ chồng ông Th, bà X không thực hiện.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm thì chị Phan Thị Bích Ph là đại diện theo ủy quyền cho Bà X trình bày: Sau khi xét xử phúc thẩm, khoảng năm 2016 thì ông Th, bà X đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại số x PDL, phường y, thành phố BL cho chị Ph với giá 300.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy tay, tôi nhận nhà và giao tiền cho bố mẹ tôi. Khi mua nhà đất thì tôi và bố mẹ tôi có thỏa thuận là mẹ tôi phải đi chuyển mục đích sử dụng đất 100m² đất trồng cây lâu năm thành đất thổ cư. Đầu tháng 5/2018, ông Th, Bà X và chị Ph ra Văn phòng công chứng Phú Sơn trên đường Trần Phú, phường Lộc Sơn, thành phố BL thì được Văn phòng công chứng hướng dẫn là làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà để được giảm thuế nên ông bà Th, X và chị đã làm hợp đồng tặng cho theo quy định.

Đến khoảng ngày 18/5/2018, sau khi chị Ph được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang thứ 4 của giấy chứng nhận thì chị đã chuyển nhượng nhà đất tại số x PDL, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Bích, sinh năm: 1993, địa chỉ: Khu 8, phường Lộc Tiến, thành phố BL (Điện thoại: 0977.778.439), giá là 400.000.000 đồng, chị Bích đã đặt cọc 100.000.000 đồng, hẹn đến cuối năm 2018 chị Bích giao đủ tiền thì tôi mới sang tên đổi chủ theo quy định. Hai bên chỉ lập giấy tay, có vợ chồng chị Nguyễn Thị Hồng Nh, anh Vũ Chí H là người ký làm chứng.

Do chị Bích chưa giao đủ tiền nên chị Ph tạm thời cho vợ chồng chị Tr, anh Nghĩa và hai người con (khoảng 06 tuổi, 01 tuổi) thuê nhà đất tại số x PDL, phường y, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng để ở, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, hai bên không làm hợp đồng, không quy định thời hạn thuê.

Tài liệu chị Ph cung cấp gồm 01 bản phô tô giấy bán đất và nhà giữa chị Ph với chị Nguyễn Thị Ngọc B ngày 17/5/2018; 01 bản phô tô giấy bán nhà và đất giữa vợ chồng ông Th, bà X với chị Ph ngày 03/6/2016; 01 bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số L014991 do Ủy ban nhân dân Thị xã BL (Nay là thành phố BL) cấp cho chị Nguyễn Thị Thùy Tr ngày 09/12/1997 và ngày 16/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố BL cập nhật thông tin tại trang Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận là đứng tên chị Phan Thị Bích Ph (Nhận tặng cho theo hồ sơ biến động số 55373).

Như vậy, việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đang tranh chấp nêu trên giữa vợ chồng ông Th, bà X với chị Ph, cũng như giữa chị Ph với chị Bích, việc chị Ph cho vợ chồng chị Tr, anh Nghĩa thuê nhà đất đều xảy ra sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 39/2017/DS-GĐT ngày 30/11/2017.

Xét thấy đây là tình tiết mới, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án một cách triệt để, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án cũng như những người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho nhà đất đang tranh chấp nêu trên thì cần phải hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2014/DS-ST ngày 30 và 31/12/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BL, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý, giải quyết.

Đồng thời phải đưa tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án theo hướng nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 39/2017/DS-GĐT ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và giải quyết hậu quả của các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến tài sản tranh chấp là có căn cứ.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như của bị đơn.

Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Vì vậy, khoản tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cũng như chi phí tố tụng khác mà các đương sự đã nộp tạm ứng sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý và giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2014/DS-ST ngày 30 và 31/12/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc *“Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất”* giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Kim X với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn M (sinh năm 1951- chết 27/3/2015 -Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Văn Ph, chị Nguyễn Thị Như Ng), bà Đỗ Thị Kim L; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Phan Công Th, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, Quỹ tín dụng nhân dân phường B’L, thành phố BL.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý và giải quyết lại theo quy định.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cũng như các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố BL thụ lý và giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND TP. BL;
- CCTHADS TP. BL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Bùi Hữu Nhân