TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 75/2024/DS-GĐT
Ngày 27-9-2024
V/v " Tranh chấp chuộc lại tài sản đã bán và tranh chấp hợp đồng thuê nhà ".

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* 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Cường - Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên chính.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: Ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án "Tranh chấp chuộc lại tài sản đã bán và tranh chấp hợp đồng thuê nhà", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị T; địa chỉ cư trú: Số F C, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Ông Đào Văn C; địa chỉ cư trú: Số F C, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị G; địa chỉ cư trú: Số E N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Trần Thị T và ông Đào Văn C trình bày:

Bà Trần Thị T nợ bà Nguyễn Thị Kim T1 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Do bà Nguyễn Thị Kim T1 nợ tiền bà Nguyễn Thị G, nên các bên thỏa thuận khấu trừ nợ thành bà Trần Thị T nợ bà Nguyễn Thị G; theo đó, bà Trần Thị T (sau đây viết tắt là bà T) có nghĩa vụ trả cho bà G 2.500.000.000 đồng. Sau đó, bà G và bà T thỏa thuận bà T chuyển nhượng nhà và đất tại số F C, thành phố Q của vợ chồng bà T cho bà G để trừ nợ. Tại thời điểm này, nhà và đất của bà T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N - Phòng Giao dịch T để bảo

đảm khoản vay 3.558.459.772 đồng, nên bà T và bà G đã thỏa thuận bà G nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số F C, thành phố Q và có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, số tiền thanh toán còn lại được trừ vào số tiền 2.500.000.000 đồng mà bà T nợ bà G.

Ngày 28-11-2014, tại Văn phòng C2, thành phố Q, hai bên đã ký Văn bản thỏa thuận với nội dung ông Đào Văn C và bà Trần Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số F C, thành phố Q, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q thông qua ủy quyền cho Ngân hàng TMCP N - Phòng G2 đứng tên chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng 3.558 459 772 đồng; còn lại 2.441.540.228 đồng trừ vào số tiền mà bà T nợ bà G. Tại Điều 3 của Văn bản thỏa thuận có nội dung, ông Đào Văn C và bà Trần Thị T được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn 02 năm, giá chuộc lại là 5.500.000.000 đồng; quá thời hạn hai năm kể từ ngày 28-11-2014, nếu ông C và T không chuộc lại tài sản, thì bà G được sở hữu vĩnh viễn tài sản trên. Ngày 28-10-2015, tại Văn Phòng C2, ông C và bà T ký Hợp đồng thuê lại nhà tại số F C, thành phố Q với bà G, giá thuê 8.300.000 đồng/tháng; thời hạn thuê theo hợp đồng thuê từ ngày 28-11-2014 đến ngày 28-11-2016. Gần đến hạn chuộc lại tài sản, ngày 20-10-2016, bà T liên hệ với bà G để chuộc lại nhà, cụ thể bà T tìm đến nhà bà G nhưng không gặp, gọi điện thoại nhiều lần thì bà G không nghe máy, nên bà T tìm đến Văn phòng C2, gặp bà Phạm Thị Thanh B (Trưởng Văn phòng) trình bày việc bà muốn liên hệ bà G để chuộc lại tài sản; ngay khi đó, bà B có gọi điện cho bà G, nhưng bà G nói để hai bên thỏa thuận, từ từ giải quyết. Từ đó đến nay, hai bên không thỏa thuận được việc chuộc lại tài sản, vì bà G yêu cầu giá chuộc lại quá cao so với giá chuộc thỏa thuận trong văn bản.

Nay, ông Đào Văn C và bà Trần Thị T yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số F C, thành phố Q với giá 5.500.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 tại Văn phòng C2.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà Nguyễn Thị G thừa nhận việc khấu trừ nợ như bà Trần Thị T trình bày; theo đó, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất để khấu trừ nợ. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N - Phòng G2 3.558.459.772 đồng, còn lại 2.441.540.228 đồng trừ vào số tiền mà bà T nợ bà G; ngày 28-11-2015, hai bên lập Văn bản thỏa thuận. Tại Điều 3 của Văn bản có nội dung ông Đào Văn C và bà Trần Thị T chuộc lại tài sản trong thời hạn 02 năm, quá thời hạn trên, nếu bà T không chuộc lại thì quyền sở hữu tài sản vĩnh viễn thuộc về bà G; giá chuộc lại là 5.500.000.000 đồng. Ngày 28-10-2015, tại Văn phòng C2, hai bên thỏa thuận bà G cho ông C và bà T thuê lại nhà, đất tại số F C, thành phố Q

với giá 8.300.000 đồng/tháng. Đến hạn chuộc, không thấy ông C và bà T đề cập việc chuộc lại tài sản. Nay, bà G không đồng ý cho ông C và bà T chuộc lại tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 12-3-2018, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 402 và Điều 462 của Bộ luật Dân sư; căn cứ khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án số 10/PL-UBTVQH ngày 27-02-2009 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, xử:

- Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất có diện tích 96,4 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006).

- Buộc bà Nguyễn Thị G phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006 khi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q theo giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại là 6.276.292.325 đồng để ông Đào Văn C, bà Trần Thị T nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Bác yêu cầu của ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số F C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q theo giá 5.500.000.000 đồng như Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 tại Văn phòng C2, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bác yêu cầu bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T giao trả nhà số F C để xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 23-3-2018 và ngày 26-3-2018, bà Nguyễn Thị G và bà Trần Thị T có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09-10-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 402 và 462 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 24, khoản 4 Điều 26 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Toà án, xử:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất có diện tích 96,4 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006).

- Buộc bà Nguyễn Thị G giao trả nhà cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006 khi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q theo giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại là 9.168.292.325 đồng để ông Đào Văn C, bà Trần Thị T nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Bác yêu cầu của ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số F C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q theo giá 5.500.000.000 đồng như Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 tại Văn phòng C2, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T giao trả nhà số F C để xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo thỏa thuận ngày 28-11-2014.

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

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 6167/2018/QĐ-SCBSBA ngày 06-11-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định như sau:

Tại dòng thứ 11 tính từ trên xuống, trang số 11 của bản án đã ghi: "2. Buộc bà Nguyễn Thị G **giao trả nhà cho** ông Đào Văn C, bà Trần Thị T...".

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Buộc bà Nguyễn Thị G **giao cho** ông Đào Văn C, bà Trần Thị T...".

Tại Quyết định kháng nghị số 23/2020/KN-DS ngày 27-7-2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Đề nghị Ủy bản Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2018/DS-ST ngày 12-3-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 54/2020/DS-GĐT ngày 04-9-2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 12-3-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16-7-2021, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

Căn cứ các Điều 402, 462, 492 và 499 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Toà án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị T và ông Đào Văn C về yêu cầu chuộc lại tài sản đã bán.

1. Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T chuộc lại quyền sử dụng đất có diện tích 96,4 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006 đứng tên Nguyễn Thị G) theo Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 tại Văn phòng C2, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Buộc ông Đào Văn C và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền chuộc lại tài sản là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Nguyễn Thị G phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006 đứng tên Nguyễn Thị G để ông Đào Văn C và

bà Trần Thị T nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị G 1.000.000.000 đồng ngoài số tiền chuộc lại tài sản.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28-10-2015, giữa bà Nguyễn Thị G và bà Trần Thị T.

5. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T giao trả nhà 66 C để xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014.

6. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị T trả 325.260.000 đồng tiền thuê nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 26-7-2021 và ngày 27-7-2021, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2022/DS-PT ngày 29-9-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 402, 462, 492 và 499 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Toà án, xử:

- Đình chỉ xét xử phúc đối với một phần nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị T; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị G.

Sửa một phần Bản dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, ông Đào Văn C về yêu cầu chuộc lại tài sản đã bán là quyền sử dụng đất có diện tích 96,4 m^2 và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tại tổ A, khu V, phường N, thành phố Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AB 560084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332, do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 20-3-2006 đứng tên bà Nguyễn Thị G) theo Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 tại Văn phòng C2, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28-10-2015, giữa bà Nguyễn Thị G và Trần Thị T.

3. Buộc ông Đào Văn C, bà Trần Thị T giao trả nhà số F C, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Nguyễn Thị G.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị T trả 381.800.000 đồng tiền thuê nhà.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về quyền, nghĩa vụ thi hành bản án, án phí và chi phí tố tụng.

- Ngày 23-4-2024, bà Trần Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị số 25/2024/KN-DS ngày 20-8-2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2022/DS-PT ngày 29-9-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Đình.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 454 của Bộ Luật Dân sự năm 2015) quy định:

"1) Bên bán có thể thoả thuận với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại.

Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thoả thuận; trường hợp không có thoả thuận thì thời hạn chuộc lại không quá 01 năm đối với động sản và 05 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm giao tài sản, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Trong thời hạn này, bên bán có quyền chuộc lại bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên mua trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

2) Trong thời hạn chuộc lại, bên mua không được xác lập giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản cho chủ thể khác và phải chịu rủi ro đối với tài sản, trừ trường hợp có thoả thuận khác".

[2]. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 (bút lục số 6 - 8), bà Nguyễn Thị G với ông Đào Văn C và bà Trần Thị T thỏa thuận nội dung: Ông C, bà T được quyền chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tổ A, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày 28-11-2014; giá trị tài sản khi chuộc lại là 5.500.000.000 đồng. Văn bản thỏa thuận này được lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được công chứng tại Phòng C3 vào ngày 28-11-2014, nên có hiệu lực thi hành.

Như vậy, trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày 28-11-2014, ông Đào Văn C, bà Trần Thị T có quyền chuộc lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bà Nguyễn Thị G trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại (5.500.000.000 đồng).

[3]. Tại Bảng sao kê lịch sử cuộc gọi của bà Trần Thị T (bút lục số 134-137) thể hiện: Vào các tháng 9, 10, 11 năm 2016, bà T có gọi nhiều cuộc điện cho bà G; tại Biên bản xác minh ngày 05-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (bút lục số 120), bà Phạm Thị Thanh B - Trưởng Văn phòng C2 cung cấp:*"... Ngồi tại Văn phòng C2, bà Trần Thị T liên lạc với bà Nguyễn Thị G, nhưng bà G không nghe điện thoại. Thấy bà T ngồi chờ lâu, nên tôi có gọi vào máy bà G, bà G nghe điện thoại... tôi có nói với bà G về việc bà T đã đủ tiền chuộc lại nhà 66 C, thành phố Q và nói bà G đến Văn phòng của tôi để ký văn bản hủy Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 nhưng chị G trả lời tôi: để em gặp chị T từ từ giải quyết...";* tại Biên bản xác minh ngày 03-12-2020, tại Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Q, ông Cao Quang T2 - Cán bộ tư pháp cung cấp (bút lục số 346): *"Ngày 15-11-2016, Ủy ban nhân dân phường Đ đã nhận đơn đề nghị đề ngày 15-11-2016 của bà Trần Thị T nộp trực tiếp đến phường. Nội dung yêu cầu của bà T là yêu cầu bà Nguyễn Thị G thực hiện đúng như nội dung đã cam kết tại Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 để bà T chuộc lại ngôi nhà tại F C, thành phố Q...";* tại Biên bản xác minh ngày 03-12-2020 tại Công an phường Đ, thành phố Q, ông Mong Đức T3 - Trưởng Công an phường cung cấp (bút lục số 347): *"Ngày 16-11-2016, vào lúc 11 giờ, bà Trần Thị T có đến Công an phường Đ, thành phố Q gặp tôi báo cáo với tôi là nhờ Công an phường Đ can thiệp để vợ chồng bà T chuộc nhà gì đó..."*.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định trước khi hết thời hạn chuộc nhà, đất (tức trước ngày 28-11-2016), bà Trần Thị T đã nhiều lần gọi điện thoại cho bà Nguyễn Thị G để chuộc lại nhà, đất nhưng bà G không nghe điện thoại; bà T thể hiện ý chí chuộc lại nhà nên đã gọi điện thoại cho bà G, trình báo cơ quan chức năng, chính quyền địa phương can thiệp; lời khai này của bà T phù hợp với lời trình bày của bà Phạm Thị Thanh B - Trưởng Văn phòng C2, lời trình bày của ông Cao Quang T2 - Cán bộ tư pháp phường Đ, thành phố Q và lời trình bày của

ông Mong Đức T3 - Trưởng Công an phường Đ, thành phố Q. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị G cũng thừa nhận bà Trần Thị T có liên hệ với bà (Gái) để chuộc lại nhà, đất nhưng cho rằng đã hết thời hạn theo thỏa thuận, bà không cho chuộc.

Từ các căn cứ nêu trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T và ông Đào Văn C, buộc bà Nguyễn Thị G cho bà T và ông C chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tổ A, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà Trần Thị T không thông báo trước cho bà Nguyễn Thị G để chuộc lại nhà, đất trong một thời gian hợp lý, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T và ông Đào Văn C về việc chuộc lại nhà, đất đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Mặc dù, sau khi xét xử sơ thẩm bà Trần Thị T không đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Trần Thị G1 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tuy nhiên, tại Đơn đề nghị giám đốc thẩm, bà Trần Thị T đề nghị huỷ bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Như vậy, ý chí của bà Trần Thị T là tiếp tục đồng ý hỗ trợ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bà Nguyễn Thị G, ngoài số tiền chuộc lại tài sản.

[4]. Sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị nêu trên, ngày 16-9-2024 bà G có Đơn khiếu nại cho rằng nhận định tại Quyết định kháng nghị số 25/2024/KN-DS ngày 20-8-2024 nêu trên là không có căn cứ, mâu thuẫn với Quyết định giám đốc thẩm số 54/2020/DS-GĐT ngày 04-9-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Xét thấy, tại Quyết định giám đốc thẩm số 54/2020/DS-GĐT ngày 04-9-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 12-3-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn để xác minh làm rõ bà T có thông báo trước cho bà G ý định chuộc lại tài sản trong một thời gian hợp lý hay không và xem xét giải quyết yêu cầu chuộc lại tài sản phù hợp với quy định tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Quyết định giám đốc thẩm số 54/2020/DS-GĐT ngày 04-9-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy hai bản án nêu trên là để xác minh làm rõ có hay không việc bà T có thông báo trước cho bà G về chuộc lại tài sản trong thời gian hợp lý hay không. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn thụ lý giải quyết lại vụ án, ngày 13-12-2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Q, ông Cao Quang T2 - Cán bộ tư pháp cung cấp: *"Ngày 15-11-2016, Ủy ban nhân dân phường Đ đã nhận đơn đề nghị đề ngày 15-11-2016 của bà Trần Thị T nộp trực tiếp đến phường. Nội*

dung yêu cầu của bà T là yêu cầu bà Nguyễn Thị G thực hiện đúng như nội dung đã cam kết tại Văn bản thỏa thuận ngày 28-11-2014 để bà T chuộc lại ngôi nhà tại F C, thành phố Q..."; Biên bản xác minh ngày 03-12-2020 tại Công an phường Đ, thành phố Q, ông Mong Đức T3 - Trưởng Công an phường cung cấp: *"Ngày 16-11-2016, vào lúc 11 giờ, bà Trần Thị T có đến Công an phường Đ, thành phố Q gặp tôi báo cáo với tôi là nhờ Công an phường Đ can thiệp để vợ chồng bà T chuộc nhà gì đó…".*

Như vậy, sau khi thụ lý, giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã tiến hành điều tra, xác minh, thu thập thêm chứng cứ mới như đã phân tích nêu trên, thể hiện trước ngày 28-11-2016, bà T đã rất tích cực, chủ động, thiện chí để gặp gỡ, trao đổi với bà G về việc thực hiện thỏa thuận chuộc lại nhà theo thỏa thuận ngày 28-11-2014. Mặt khác, thời điểm này bà T đang sử dụng nhà, đất này theo hợp đồng thuê nhà với bà G (Hợp đồng thuê nhà 2 năm từ ngày 28-11-2014 đến ngày 28-11-2016 bút lục 13-15), từ đó khẳng định tính đúng đắn của Quyết định kháng nghị số 25/2024/KN-DS ngày 20-8-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng giám đốc thẩm thấy rằng Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2022/DS-PT ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định không đúng pháp luật, Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định có căn cứ, đúng pháp luật; Quyết định kháng nghị số 25/2024/KN-DS ngày 20-8-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự phúc thẩm bị hủy, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí phúc thẩm; bà Trần Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm, do đó được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 25/2024/KN-DS ngày 20-8-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2022/DS-PT ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Đình;

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 6 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 án phí, lệ phí Tòa án:

Hoàn trả cho bà Trần Thị T tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006165 ngày 28-3-2018 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA-2021/0002809 ngày 30-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo theo Biên lai thu số AA-2021/0002810 ngày 30-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006289 ngày 16-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Trường hợp bà G đã nhận lại số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm, thì bà G phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số AA-2021/0002810 ngày 30-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:
- TANDTC – Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Tòa án nhân dân thành phố Q;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường