

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 21/2019/DS-GĐT

Ngày 28/5/2019

V/v *Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản*

và *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**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:

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tiến.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn và ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hương - 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 28/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C ; địa chỉ: Km S, quốc lộ W, xã H , thành phố B , tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật là ông Vũ Đức T (Tổng giám đốc, Ủy viên Hội đồng quản trị).

Người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Đức M (Nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C).

2. Bị đơn: Ông Đào Hải Nh và bà Nguyễn Thị Thu N ; cùng địa chỉ: S Trần Đ, phường A , thị xã B , tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đào Thị Vân A ;

3.2. Anh Đào Anh T ;

3.3. Anh Đào Anh T1;

Cùng địa chỉ: S Trần Đ, phường A , thị xã B , tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Ngân hàng Thương mại cổ phần H ; địa chỉ: F Nguyễn T, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ủy ban nhân dân thị xã B , tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: X, phường A , thị xã B , tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2010 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C trình bày:*

Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C (sau đây viết tắt là Công ty) có giao dịch mua bán cà phê với Hộ kinh doanh nông sản là vợ chồng ông Đào Hải Nh , bà Nguyễn Thị Thu N . Trong quá trình giao dịch, vợ chồng ông Nh , bà N bị thua lỗ nên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của mình tại 198 Trần Đ , phường A , thị xã B cho Công ty để trừ nợ.

Việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên có lập Hợp đồng, được Ủy ban nhân dân thị trấn B (nay là Ủy ban nhân dân phường A) chứng thực ngày 09/11/2006, giá chuyển nhượng 957.000.000 đồng. Ngày 21/01/2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BA 674128 công nhận Công ty có quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772m² tại 198 Trần Đ , phường A , thị xã B và ngày 10/11/2006, ông Nh , bà N đã ký Biên bản số 02/06/BBGTS bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất cho Công ty. Do ông Nh , bà N là bạn hàng lâu năm, hiện không có chỗ ở và kinh doanh nào khác nên Công ty đồng ý ký Hợp đồng số 02/06/HĐ- MTS ngày 10/11/2006 cho phép ông Nh , bà N sử dụng nhà đất đến ngày 10/11/2008; trường hợp cần lấy lại trước hạn thì Công ty sẽ báo trước 30 ngày. Quá hạn ngày 10/11/2008, ông Nh , bà N không giao trả nhà đất mặc dù Công ty đã yêu cầu nên nay Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nh , bà N trả lại nhà đất.

- *Tại Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/10/2011, Đơn yêu cầu phản tố bổ sung đề ngày 21/11/2011 và quá trình tố tụng, bị đơn là vợ chồng ông Đào Hải Nh , bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:*

Ông Bà là chủ sở hữu tài sản là nhà đất tại địa chỉ 198 (nay là 232) Trần Đ , phường A , thị xã B , tỉnh Đắk Lắk. Ông Bà có giao dịch mua bán cà phê với Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu C và một số Doanh nghiệp, cá nhân khác, nhưng từ năm 1999 - 2002 do giá cà phê xuống thấp nên việc kinh doanh thua lỗ, dẫn đến Ông Bà nợ nhiều Doanh nghiệp (trong đó có Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu C) và một số cá nhân. Ông Bà nợ Công ty cà phê Tây Nguyên khoảng 1,7 tỷ đồng, nhưng Công ty đồng ý cho Ông Bà chậm trả nợ, không tính lãi để có điều kiện tiếp tục kinh doanh trả nợ cho Công ty. Tuy nhiên, do các chủ nợ khác khởi kiện và Tòa án đã xét xử tại nhiều bản án buộc Ông Bà trả nợ nên Ông Bà và Công ty cà phê thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của Ông Bà cho Công ty để tránh bị cơ quan Thi hành án kê biên thi hành án. Vì mục đích ký Hợp đồng như trên nên nội dung Hợp đồng không ghi chuyển nhượng nhà ở, kho và xưởng chế biến cà phê trên đất và Ông Bà cũng chưa thống nhất số tiền còn nợ Công ty được quy đổi sang tiền chuyển nhượng.

Nay Công ty cà phê Tây Nguyên khởi kiện yêu cầu Ông Bà giao trả nhà đất thì Ông Bà phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mượn tài sản ký giữa hai bên vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đào Anh T1, anh Đào Anh*

T, chị Đào Thị Vân A (con vợ chồng ông Nh, bà N) trình bày:

Do kinh doanh thua lỗ nên cha mẹ các Anh, Chị đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ 198 (nay là 232) Trần Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C để trừ nợ. Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất nêu trên là của hộ gia đình mà các Anh Chị là các thành viên nên việc cha mẹ các Anh Chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được sự đồng ý của các Anh Chị là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các Anh Chị; do đó các Anh Chị đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H trình bày:* Ngày 28/9/2011 Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C ký Hợp đồng số 01/28.09.2011/BĐ, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772m², địa chỉ phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BA 674128 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/01/2010 cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C cho Ngân hàng để bảo đảm tiền vay của Ngân hàng. Việc Ngân hàng ký Hợp đồng nhận thế chấp tài sản nêu trên của Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C là đúng quy định của pháp luật và hiện nay Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ tín dụng, thế chấp giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C với Ngân hàng.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2012/DSST ngày 22/5/2012, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định: “Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn...Đình chỉ trả lại đơn yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N...”*

- *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2012/DSPT ngày 10/8/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định “Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2012/DSST ngày 22/5/2012 của Tòa án nhân dân thị xã B, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung”*

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C. Buộc ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N phải trả lại cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 674128 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/01/2010 mang tên Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772 m², địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có đặc điểm, hiện trạng thực tế cụ thể như sau...

1.1. Đối với khoản tiền nợ giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C với ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty xác định ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N

không còn nợ Công ty và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

1.2. Đối với việc Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi 447,2 m² đất của Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C để quy hoạch khu Đô thị Đông Nam đường Trần D, phường A, thị xã B. Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 và Hợp đồng mượn tài sản ngày 10/11/2006 giữa vợ chồng ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N với Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C vô hiệu.

Đối với giá trị 03 cây na trồng năm 2010 và mái che bà Nguyễn Thị Thu N, ông Đào Hải Nh không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

3. Đối với khoản tiền Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần H, Ngân hàng Thương mại cổ phần H có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

- Ngày 10/10/2017, bị đơn là ông Đào Hải Nh và bà Nguyễn Thị Thu N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T và anh Đào Anh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2018/DSPT ngày 07/8/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Hải Nh và bà Nguyễn Thị Thu N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T và anh Đào Anh T1.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 04/9/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 01/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk gửi Báo cáo số 732/BC-VKS-P9 đến Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2018/DSPT ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tại Quyết định số 20/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/02/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2018/DSPT ngày 07/8/2018 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 hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số

107/2018/DSPT ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết sơ thẩm lại với nhận định:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm có nhiều vi phạm, dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng.

1. Vi phạm trong việc thu thập, xem xét, đánh giá chứng cứ:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng), diện tích thửa đất số 112 ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Hải Nh là 1.042m².

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 09/11/2006, xác định: Qua đo đạc thửa đất 112 có diện tích 919m², trong đó 161m² đất nằm trong quy hoạch giao thông, diện tích đất trừ đường là 123 m², chủ hộ thống nhất trừ.

Tại Hợp đồng mượn tài sản và Biên bản giao tài sản cùng ngày 10/11/2006 thể hiện: Thửa đất số 112 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/7/1993 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/11/2006 có diện tích 919 m².

Tuy nhiên, tại 03 bản Hợp đồng chuyển nhượng (bản photocopy) do nguyên đơn cung cấp (trong đó 02 bản gồm có 05 tờ 05 trang, tờ 1 có dấu giáp lai, tờ 2, 3, 4, 5 không có dấu giáp lai; 01 bản gồm 03 tờ 05 trang có đóng dấu giáp lai 03 tờ), diện tích đất chuyển nhượng là 772 m² (BL 22 đến 24, BL 60 đến 64, BL 66 đến 70).

Còn tại bản Hợp đồng chuyển nhượng được Tòa án sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk ghi: Diện tích đất chuyển nhượng là 772 m² đã đo đạc, trừ lộ giới; 1.042m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa trừ lộ giới (BL 185).

Trong khi đó, tại Trích đo bản đồ địa chính số 477 ngày 18/12/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Diện tích thửa đất số 112 qua đo đạc là 772 m² (diện tích sử dụng trong quy hoạch là 772 m², diện tích nằm trong quy hoạch mở rộng giao thông là 90 m²) (BL 91, 92, 96).

Như vậy, đến thời điểm ngày 18/12/2006, diện tích thửa đất số 112 mới được xác định là 772 m², nhưng trước đó tại Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/11/2006 đã ghi diện tích đất chuyển nhượng 772 m², là không phù hợp.

Bên cạnh đó, tại phần chứng thực của Hợp đồng ghi: Giao cho bên A 01 bản chính, giao cho bên B 02 bản chính, lưu tại ủy ban 01 bản chính. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng gồm có 04 bản chính. Tuy nhiên, cũng tại phần chứng thực của Hợp đồng lại ghi: Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính và sau đó sửa chữa thành 05 bản chính. Nội dung chứng thực xác định bên A là ông Đào Hải Nh chứ không có bà Nguyễn Thị Thu N , trong khi đó nội dung Hợp đồng thể hiện bên A là ông Đào Hải Nh , bà Nguyễn Thị Thu N và có chữ ký của hai

Điều đó chứng tỏ bản Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày: 09/11/2006 do Tòa án cấp sơ thẩm sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk không phải là bản gốc thực tế hai bên đã ký kết. Các bản Hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp cũng không được photo từ bản gốc, các bản Hợp đồng này đều đã bị chỉnh sửa.

Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm lại không thu thập bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng lưu tại UBND phường A (trước đây là UBND thị trấn B) để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 474/NHNoBĐL-KTNB ngày 05/3/2018, Ngân hàng N – Chi nhánh Bắc Đắk Lắk xác định: Vào ngày 15/11/2006, khi ông Nh trả 434.666.667đ tiền gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số 04013/05-NHHM ngày 02/02/2005 thì Ngân hàng mới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh (BL 425).

Căn cứ vào Công văn nêu trên, vào thời điểm ký kết Hợp đồng ngày 09/11/2006, ông Nh đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ 198 Trần Đ , phường A , thị xã B , tỉnh Đắk Lắk để vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh B. Do vậy, việc UBND thị trấn B chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh , bà N với Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C là vi phạm khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005, điểm c tiểu mục 1.1 mục 1 phần II Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hơn nữa, mặc dù trên thửa đất nêu trên có nhà ở và nhà kho do gia đình ông Nh , bà N xây dựng, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/11/2006 chỉ thể hiện tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 112, không có nhà ở, nhà kho; giá trị chuyển nhượng cũng chỉ thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.957.000.000đ, không có giá trị chuyển nhượng nhà ở và nhà kho.

Tại bản Hợp đồng mượn tài sản và Biên bản bàn giao tài sản ngày 10/11/2006 do nguyên đơn cung cấp, có bản Hợp đồng ghi tổng diện tích nhà ở, nhà kho cho mượn là 455m², nhưng có bản Hợp đồng không ghi tổng diện tích nhà ở, nhà kho (BL 05, 319, 321).

Bên cạnh đó, Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết từ ngày 09/11/2006 và Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất có chữ ký của ông Đào Hải Nh ghi ngày 09/11/2006 (được sao lục tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk (BL 179), nhưng ngay sau đó Công ty không làm thủ tục sang tên, ông Nh vẫn tiếp tục nộp thuế đất đến năm 2009 (BL 327 đến 332, BL 336). Sau khi hết thời hạn 02 năm cho mượn nhà (từ 10/11/2006 đến 10/11/2008), đồng thời quá thời hạn Công ty cho phép ông Nh , bà N chuộc lại nhà (27/11/2009) nhưng gia đình ông Nh không thanh toán nợ (BL 34), đến ngày 31/12/2009 Công ty mới gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để làm thủ tục chỉnh lý biến động, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C .

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa làm rõ các dấu hiệu bất thường trong quá trình ký kết, chứng thực Hợp đồng nêu trên.

Tại Giấy ủy quyền ghi ngày 01/11/2006 do Tòa án thu thập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện, bà N cùng 02 con là Đào Anh T1, Đào Anh T có ký Giấy ủy quyền cho ông Nh được ký tất cả giấy tờ có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu cà phê Tây Nguyên (BL 464). Trong quá trình giải quyết vụ án, anh T, anh T1 có yêu cầu trưng cầu giám định, vì cho rằng có sự giả mạo chữ ký nhưng không được chấp nhận. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải trưng cầu giám định chữ ký để xác định anh T, anh T1 có ký Giấy ủy quyền hay không. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào việc Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C không cung cấp được bản gốc Giấy ủy quyền nên không trưng cầu giám định là không thu thập đầy đủ chứng cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C đối chiếu công nợ giữa hai bên.

Xét thấy, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, giữa hai bên không có giao, nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lẽ ra, Công ty phải có trách nhiệm chứng minh vào thời điểm ngày 09/11/2006, ông Nh và bà N có nợ Công ty 2.957.000.000đ như đã ghi trong Hợp đồng. Trên cơ sở đó mới chứng minh được việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/11/2006 là nhằm cản trở khoản nợ này như lời khai của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chỉ căn cứ vào việc Công ty không yêu cầu giải quyết khoản nợ giữa hai bên nên không xem xét khoản nợ này là không xem xét toàn diện vụ án, không xem xét đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2006 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C với ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N có nhiều dấu hiệu sửa chữa, bất thường.

Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa UBND phường A (trước đây là UBND thị trấn B) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc ký kết và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 có đúng pháp luật hay không? Không làm rõ lời khai của bị đơn cho rằng việc ký kết và chứng thực Hợp đồng là giả tạo, nhằm trốn tránh việc ông Nh, bà N phải bán tài sản để trả nợ cho các chủ nợ khác có căn cứ hay không?.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đối chiếu công nợ giữa hai bên, chưa làm rõ việc ký kết, chứng thực Hợp đồng có hợp pháp hay không nhưng đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đào Hải Nh, bà Nguyễn Thị Thu N phải trả lại cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất

nhập khẩu C quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 112 tờ bản đồ số 07 tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không đủ căn cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772m² (sau khi đã trừ quy hoạch) tọa lạc tại 198 Trần Đ, khối 8, thị trấn B, huyện Krông Búk (nay là 232 Trần Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) được Ủy ban nhân dân huyện K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số B 926068 ngày 17/7/1993 đứng tên ông Đào Hải Nh (trên đất có công trình kiến trúc nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu).

[2]. Ngày 09/11/2006, vợ chồng ông Đào Hải Nh, bà Đào Thị Thu N với Công ty Cổ phần đầu tư và xuất khẩu cà phê Tây Nguyên ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* đối với thửa đất trên; việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng, được Ủy ban nhân dân thị trấn B (nay là Ủy ban nhân dân phường A) chứng thực. Ngày 21/01/2010, Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BA 674128 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772 m². *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* nêu trên tuy có một số sai sót, nhưng xét về bản chất thì rõ ràng vợ chồng ông Nh, bà N đã tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C; Hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực và đã chỉnh lý biến động sang tên cho bên nhận chuyển nhượng nên có hiệu lực pháp luật.

[3]. Đối với *Hợp đồng mượn tài sản* giữa hai bên, cấp giám đốc thẩm xét thấy: Sau khi hai bên ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, đã bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng thì ngày 10/11/2006 hai bên ký *Hợp đồng mượn tài sản* số 02/06/HĐMTS (bút lục 320, 321) nội dung Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C cho vợ chồng ông Nh mượn lại nhà đất tọa lạc tại 198 Trần Đ, khối 8, thị trấn B, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cấp ngày 17/7/1993 và *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 09/11/2006; thời hạn mượn 02 năm (từ 10/11/2006 đến 10/11/2008), mục đích mượn để kinh doanh cà phê và nông sản; việc giao tài sản cho mượn có lập biên bản. Trong nội dung *Hợp đồng mượn tài sản*, hai bên cũng thống nhất bên cho mượn có quyền lấy lại tài sản cho mượn, chỉ cần báo trước 30 ngày cho bên mượn tài sản. Ngày 07/4/2008, Công ty cổ

phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C gửi *Thông báo* cho vợ chồng ông Nh, thông báo chậm nhất là ngày 30/6/2008 vợ chồng ông Nh phải bàn giao tài sản đã mượn; nhưng hết hạn theo *Thông báo* vợ chồng ông Nh, bà N cố tình không bàn giao lại tài sản đã mượn. Xét, hai bên ký kết *Hợp đồng mượn tài sản* tự nguyện; mặc dù đã nhận được thông báo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C yêu cầu trả lại tài sản mượn, nhưng hết hạn vợ chồng ông Nh cố tình không trả; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu C, buộc vợ chồng ông Nh, bà N trả lại tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 nêu trên) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/02/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có cơ sở nên không chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/02/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm số 107/2018/DSPT ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2018/DSPT ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk tiếp tục được thi hành án.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THA dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Anh Tiến