

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 54/2020/DS-GĐT

Ngày 04/9/2020

Vụ án “*Tranh chấp chuộc lại tài sản đã bán*”

**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 tại Đà Nẵng
gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự - Thẩm phán

Các thành viên: Ông Vũ Thanh Liêm và ông Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 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 chuộc lại tài sản đã bán*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Th và ông Đào Văn C; cư trú: số X đường C, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G; cư trú: N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 04/04/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Th và ông Đào Văn C trình bày:

Bà Trần Thị Th nợ bà Nguyễn Thị Kim T 2,5 tỷ đồng. Do bà Nguyễn Thị Kim T nợ bà Nguyễn Thị G nên các bên thỏa thuận cầm trả nợ thành bà Trần Thị Th nợ bà Nguyễn Thị G; theo đó, bà Trần Thị Th (viết tắt là bà Th) có nghĩa vụ trả cho bà G 2,5 tỷ đồng. Sau đó, bà G và bà Th thỏa thuận bà Th chuyển nhượng nhà và đất tại số X đường C, thành phố Q của vợ chồng bà Th cho bà G để trừ nợ. Tại thời điểm này, nhà và đất của bà Th đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q - Phòng giao dịch T để bảo đảm khoản vay 3.558.459.772

đồng, nên bà Trần Thị Th và bà Nguyễn Thị G đã thỏa thuận bà G nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số C, thành phố Q và có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, số tiền thanh toán còn lại được trừ vào số tiền 2,5 tỷ đồng mà bà Th nợ bà G.

Ngày 28/11/2014, tại Văn phòng Công chứng B, thành phố Q, hai bên đã ký Văn bản thỏa thuận với nội dung ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số X đường C, thành phố Q, thuộc thửa đất số 336, tọa lạc tại tổ 10, khu vực X, Phường N, thành phố Q thông qua ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q - Phòng giao dịch T đứng tên chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q - Phòng giao dịch T số tiền 3.558 459 772 đồng; còn lại 2.441 540 228 đồng trừ vào số tiền mà bà Th nợ bà G. Tại Điều 3 của Văn bản thỏa thuận có nội dung ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn 2 năm, giá chuộc lại là 5.500.000.000 đồng; quá thời hạn hai năm kể từ ngày 28/11/2014, ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th không chuộc lại tài sản thì bà G được sở hữu vĩnh viễn tài sản trên. Ngày 28/10/2015, tại Văn Phòng Công chứng B, ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th ký Hợp đồng thuê lại nhà tại số C, thành phố Q với bà Nguyễn Thị G, giá thuê 8.300.000 đồng/ tháng. Gần đến hạn chuộc lại tài sản, ngày 20/10/2016, bà Trần Thị Th liên hệ với bà Nguyễn Thị G để chuộc lại nhà, cụ thể bà Th tìm đến nhà bà G nhưng không gặp, gọi điện thoại nhiều lần nhưng bà G không nghe máy nên bà Th tìm đến Văn phòng công chứng B, gặp bà Phạm Thị 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 Th yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số C, thành phố Q với giá 5.500.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng Công chứng B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà Nguyễn Thị G thừa nhận việc cản trừ nợ như bà Th trình bày; theo đó, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất để cản trừ nợ. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 3.558 459 772 đồng, còn lại 2. 441 540 228 đồng trừ vào số tiền mà bà Th nợ bà G. Ngày 28/11/2015, hai bên lập Văn bản thỏa thuận. Tại Điều 3 của Văn bản có nội dung ông C và bà Th chuộc lại tài sản trong thời hạn 2 năm, quá thời hạn trên bà Th 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 Công chứng B, hai bên thỏa thuận bà G cho ông C và bà Th thuê lại nhà, đất tại số C, thành phố Q với giá 8.300.000 đồng/tháng. Đến hạn chuộc, không thấy ông C và bà Th đề cập việc chuộc lại tài sản, nay bà G không đồng ý cho ông C và bà Th chuộc lại tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DS-ST ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ các Điều 402, 462 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

-Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại quyền sử dụng đất 96,4 m² và tài sản gắn liền với nhà đất số C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực X, 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 cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th 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 Th trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số X đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực X, 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 và bà Trần Thị Th nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định pháp luật.

-Bác yêu cầu ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số C thuộc thửa đất số 336, tổ 10, khu vực X, Phường N, thành phố Q theo giá 5.500.000.000 đồng như Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn Phòng Công chứng B, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

-Bác yêu cầu bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th giao trả nhà tại số 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.

Ngày 23/3/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý việc cho bà Th chuộc lại tài sản đã bán.

Ngày 26/3/2018, nguyên đơn bà Trần Thị Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận giá trị chuộc lại nhà, đất theo theo giá tại Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 là 5.500.000.000 đồng.

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

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 402, 462 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Sửa một phần Bản án sơ thẩm.

1. Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại quyền sử dụng đất 96,4 m² và tài sản gắn liền với nhà đất số C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực X, 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).

2. Buộc bà Nguyễn Thị G giao trả nhà cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th, 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 Th trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất số X đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực X, 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 và bà Trần Thị Th nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

Bác yêu cầu ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số C thuộc thửa đất số 336, tổ 10, khu vực X, Phường N, thành phố Q theo giá 5.500.000.000 đồng như Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn Phòng Công chứng B, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bác yêu cầu bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th giao nhà số 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.

- Ngày 24/10/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị G có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Ngày 29/10/2018, nguyên đơn bà Trần Thị Th có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2018/DS-PT ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tại Quyết định số 23/2020/KN-DS ngày 27/7/2020, 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 49/2018/DS-PT ngày 09/10/2018 của Tòa 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 và bản án dân sự sơ thẩm.

- 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 văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014, bà G và vợ chồng ông C, bà Th thỏa thuận ông C, bà Th được quyền chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất tại số X đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực X, phường N, thành phố Q trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 28/11/2014; giá trị tài sản khi chuộc lại là 5,5 tỷ đồng. Văn bản thỏa thuận này được lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật nên có hiệu lực.

[2] Theo qui định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự 2005, trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 28/11/2014, ông C, bà Th có quyền chuộc lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bà G trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, nếu không có thỏa thuận khác.

[3] Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án không thể hiện rõ nguyên đơn có thông báo trước cho bị đơn ý định chuộc lại tài sản trong một thời gian hợp lý hay không. Các tài liệu nhật ký điện thoại mà bà Th cung cấp không thể hiện nội dung về việc chuộc lại tài sản. Đối với việc bà Th khai có nhờ bà B gọi cho bà G để chuộc lại nhà, nhận thấy lời khai bà B tại biên bản xác minh ngày 05/9/2017 (bút lục số 120) và lời khai tại biên bản đối chất ngày 14/11/2017 (bút lục số 108-110) là không thống nhất.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thỏa thuận chuộc nhà không thỏa thuận địa điểm, phương thức chuộc lại tài sản theo qui định tại Điều 402 Bộ luật Dân sự 2005 nên nguyên đơn không vi phạm về thời hạn hợp đồng, vẫn có quyền chuộc lại tài sản nhưng không có quyền yêu cầu chuộc tài sản với giá 5,5 tỷ. Nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp với Điều 402 Bộ luật Dân sự 2005. Qui định về nội dung hợp đồng theo điều luật này là qui định chung, được áp dụng tùy theo từng loại hợp đồng. Văn bản thỏa thuận chuộc lại nhà đã bán không bắt buộc phải có thỏa thuận về địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp này, ông C, bà Th muốn thực hiện quyền chuộc lại tài sản với giá 5,5 tỷ đồng phải chứng minh đã thông báo trước cho bà G trong một thời gian hợp lý.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Th có thông báo trước cho bà G việc chuộc lại tài sản nên chấp nhận cho bà Th chuộc lại tài sản; tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm quyết định việc chuộc theo giá thị trường là không đúng với giá chuộc mà các bên đã thỏa thuận tại văn bản ngày 28/11/2014, không phù hợp với Điều 462 Bộ luật Dân sự 2005, vì giá thị trường chỉ được áp dụng nếu các bên không có thỏa thuận khác.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định bà Th không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có thông báo việc chuộc lại tài sản; từ đó, lập luận bà Th không có quyền chuộc lại tài sản; lẽ ra, nếu xác định bà Th không chứng minh được có thông báo việc chuộc lại tài sản trong một thời gian hợp lý thì Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà G muốn bán tài sản này với một giá hợp lý và cho bà Th chuộc lại theo giá thị trường là mâu thuẫn với nhận định ban đầu.

[7] Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu chuộc lại tài sản và buộc bà G giao trả nhà cho bà Th, ông C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ 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 và bà Trần Thị Th trả khoản tiền chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà đất tại số X đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực X, Phường N, thành phố Q theo giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc là 9.168.292.325 đồng. Bản án tuyên như vậy là không khả thi; bởi lẽ, ông C, bà Th khởi kiện yêu cầu được chuộc lại tài sản với giá thỏa thuận 5,5 tỷ đồng. Vì vậy, Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Q đã có Thông báo số 844/TB-THADS ngày 14/11/2018 về việc từ chối nhận đơn yêu cầu thi hành án của bà G.

[8] Khi giải quyết lại vụ án, cần làm rõ bà Th 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 tài sản phù hợp với qui định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự 2005.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 23/2020/KN-DS ngày 27/7/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

2. 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 Q; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Tòa án nhân dân thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q ;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Lê Tự