

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 96/2022/DS-GĐT

Ngày 02 tháng 11 năm 2022

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các thành viên: Ông Thái Duy Nhiệm.

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Huy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án” giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **NTBH**;

Cư trú tại: Số 6, ngách 2, ngõ 535 K, phường N, quận B, thành phố H.

2. **Bị đơn:** **Công ty liên doanh L**.

Trụ sở: Số 12/57 đường H, thành phố H, tỉnh T. Văn phòng giao dịch: Số 4 A9, ngõ 33 CL, phường LT, quận Đ, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **ĐNC** - Giám đốc.

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

3.1. Cục Thi hành án dân sự thành phố H;

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh T.

3.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn là bà NTBH trình bày:

Ngày 19/3/2007, bà và Công ty liên doanh L (sau đây viết tắt là GVC) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC (sau đây viết tắt là Hợp đồng hợp tác đầu tư). Theo Hợp đồng bà sẽ bỏ toàn bộ chi phí theo dự toán thiết kế do GVC lập để xây dựng 07 căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Khu nghỉ dưỡng quốc tế N có địa chỉ tại bãi biển L, huyện P, tỉnh T để hình thành nên tài sản chung theo phần; bà được quyền sở hữu và sử dụng 07 căn biệt thự nêu trên. Những căn biệt thự này bao gồm: Villa số 1, Villa số 2, Villa số 3, Villa số 7, Villa số 11, Villa số 12, Villa số 18. Bà cũng được sử dụng chung hệ thống hạ tầng do GVC xây dựng để khai thác, kinh doanh cho đến ngày 12/10/2049. Trường hợp Dự án được gia hạn thì bà tiếp tục được sở hữu và sử dụng cho đến hết thời hạn được gia hạn mà không phải chi trả thêm bất kể khoản phí nào. Quyền sở hữu và sử dụng của bà đối với những căn biệt thự theo Hợp đồng này không bao gồm quyền sử dụng đất. Tổng số tiền đầu tư mà bà cam kết chuyển cho GVC là 25.920.000.000 đồng.

Thực hiện cam kết trong Hợp đồng hợp tác đầu tư, bà đã chuyển toàn bộ số tiền xây dựng những căn Biệt thự nêu trên cho GVC. GVC cũng đã xuất biên lai thu tiền đối với những khoản thu nêu trên.

GVC đã thực hiện việc xây dựng 07 căn biệt thự nêu trên theo đúng chất lượng và thiết kế đã được phê duyệt cũng như cam kết trong hợp đồng. GVC cũng đã xây dựng hệ thống hạ tầng như hệ thống điện, hệ thống nước sạch, hệ thống thoát nước, hệ thống đường giao thông nội bộ theo đúng cam kết.

Ngày 26/10/2010 và ngày 19/11/2011, GVC đã bàn giao toàn bộ 07 căn Biệt thự nêu trên cho bà. Bà đã nhận và không có khiếu nại, thắc mắc gì về chất lượng. Từ đó đến nay bà đã đưa những căn Biệt thự nêu trên vào khai thác, sử dụng, kinh doanh ổn định và phù hợp với những cam kết trong Hợp đồng hợp tác đầu tư.

Trong quá trình khai thác, sử dụng do có những khoảng thời gian bà không có nhu cầu sử dụng, khai thác nên nhờ GVC trông coi, quản lý để chống xuống cấp.

Ngày 15/03/2011, Tòa án nhân dân thành phố H ra quyết định số 26/2011/QĐST-KDTM công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa GVC và Công ty Tài chính cổ phần D (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; sau đây viết tắt là Đ). Theo đó, GVC có trách nhiệm phải trả Đ số tiền là 88.841.707.651 đồng. Tài sản bảo đảm được thực hiện theo Hợp đồng bảo đảm số 47/TCTS/PVFC/09 ngày 12/10/2009. Thực

hiện thỏa thuận trên, GVC đã thanh toán số tiền là 250.000 USD và bàn giao toàn bộ 13 căn biệt thự theo Hợp đồng bảo đảm số 47/TCTS/PVFC/09 ngày 12/10/2009 cho Đ. Đ đã bán toàn bộ tài sản bảo đảm là 13 căn biệt thự nêu trên nhưng không đủ thu hồi số tiền GVC phải trả theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sau đó, Đ đã yêu cầu Cơ quan thi hành án thành phố H thực hiện việc thi hành án đối với các quyết định được nêu tại Quyết định số 26/2011/QĐST-KDTM.

Ngày 27/09/2013, Cục Thi hành án dân sự thành phố H có văn bản ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thực hiện việc thi hành Quyết định số 26/2011/QĐST-KDTM.

Ngày 31/07/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 07 căn biệt thự thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà theo Hợp đồng hợp tác đầu tư được ký ngày 19/03/2007.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện P áp dụng biện pháp kê biên đối với những căn biệt thự nêu trên là xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu: Công nhận Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ký ngày 19/03/2007 giữa GVC và bà là hợp pháp; công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà đối với 07 căn biệt thự là đối tượng của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC cho đến ngày 12/10/2049; buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh T rút lại Quyết định số 05/QĐ-CCTHA ngày 31/07/2015.

Bị đơn là Công ty liên doanh L (GVC) do ông Q là đại diện theo ủy quyền trình bày: GVC xác nhận phần trình bày của Bà H là đúng. Ngày 12/10/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp Giấy phép đầu tư số 17/GP-TTH thành lập GVC. Theo Giấy phép đầu tư, Công ty được phép đầu tư khu Biệt thự nghỉ dưỡng, công trình lưu trú ngắn ngày mang tên N để kinh doanh dịch vụ du lịch và nhà hàng tại Bãi Biển L. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng N, Công ty có kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp cùng tham gia đầu tư để chia sẻ quyền khai thác kinh doanh 07 căn biệt thự bao gồm villa số 1,2,3,7,11,12,18.

Từ quý III năm 2016, GVC nhận đăng ký đặt chỗ đàm phán mua các căn biệt thự theo hình thức và chủ trương hợp tác đầu tư của Công ty đề ra. Tại thời điểm đăng ký đặt chỗ đàm phán, Bà H có đăng ký đặt mua 03 căn biệt thự trong tổng số 07 căn biệt thự đã mua nêu trên. 04 căn biệt thự còn lại do một số cá nhân khác đăng ký đặt chỗ. Tuy nhiên, đến thời điểm thực hiện việc đàm phán, giao dịch và đặt cọc, các cá nhân đã đăng ký 04 căn biệt thự nêu trên do lo ngại vấn đề pháp lý nên đã không tiếp tục tiến hành việc đàm phán, ký kết và đặt cọc theo quy định. GVC được quyền tiếp tục kêu gọi hợp tác đầu tư đối với những căn biệt thự này. Bà H biết được thông tin nên có chủ động đề xuất được hợp tác

đầu tư thêm 04 căn còn lại theo chủ trương chung của Công ty và đã được Công ty chấp thuận. Công ty đã để Bà H được đầu tư vào 07 căn biệt thự này. Sau khi hoàn thiện, để thuận lợi về giấy tờ thủ tục, hai bên thống nhất ký một bản Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HBHT/GVC ngày 19/3/2007. Theo đó Bà H bỏ toàn bộ chi phí theo dự toán thiết kế do GVC lập để xây dựng 07 căn biệt thự hình thành nên tài sản chung theo phần. GVC đã thực hiện xây dựng 07 căn biệt thự nêu trên theo đúng thiết kế đã cam kết, Bà H đã chuyển toàn bộ số tiền 25.920.000.000 đồng cho GVC. Vào các ngày 26/10/2010 và 19/11/2011, GVC đã bàn giao toàn bộ 07 căn biệt thự nêu trên cho Bà H. Sau khi nhận bàn giao, Bà H không có khiếu nại gì. Do đặc tính mùa vụ của việc sử dụng và khai thác khu nghỉ dưỡng, Bà H có nhờ GVC quản lý trong khoảng thời gian Bà H không sử dụng hoặc khai thác kinh doanh.

Trong quá trình đầu tư, GVC có vay vốn của Đ. Do tình hình, kinh tế suy giảm, GVC không có khả năng trả nợ. Đ đã khởi kiện. Ngày 15/3/2011, Tòa án nhân dân thành phố H ra Quyết định số 26/2011/QĐST-KDTM công nhận sự thoả thuận của các đương sự, theo đó GVC phải trả cho Đ 88.841.707.651 đồng. Tài sản bảo đảm được thực hiện theo Hợp đồng bảo đảm số 47/TCTS/PVFC/09 ngày 12/10/2009. Thực hiện thoả thuận trên, GVC đã thanh toán số tiền 250.000 USD và bàn giao toàn bộ 13 căn biệt thự đã thế chấp trong hợp đồng bảo đảm nêu trên nhưng không đủ để thu hồi số tiền phải trả. Sau đó Đ đã yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố H thực hiện việc thi hành án đối với các quyết định được nêu tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 26/2011/QĐST/KDTM ngày 15/3/2011.

Ngày 27/9/2013, Cục Thi hành án dân sự thành phố H có văn bản uỷ thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thực hiện việc thi hành Quyết định số 26/2011/QĐST/KDTM.

Quá trình xác minh thi hành án, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện P cho rằng 07 căn biệt thự nêu trên do GVC quản lý nên vào ngày 31/7/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHA để cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 07 căn biệt thự thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà H. GVC đã nhiều lần thông báo với Chi cục Thi hành án dân sự huyện P về việc 07 căn biệt thự nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà H nhưng không được chấp nhận. Nay Bà H khởi kiện thì GVC đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện P trình bày:* Chi cục đang tổ chức thi hành Quyết định số 26/2011/QĐST-KDTM ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố H. Theo quyết định thi hành án số 119/QĐ-CCTHA ngày 06/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thì GVC còn phải trả cho Đ số tiền nợ tương đương 54.374.987.000 đồng. Trong quá trình tổ chức thi

hành án, qua làm việc trực tiếp và xác minh thực tế tại GVC thì thấy: Về tài sản tại khu N còn 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 và hệ thống cơ sở hạ tầng như đường xá, hệ thống điện, nước, cây xanh, cây cảnh. Phía GVC cho rằng 07 căn biệt thự trên đã bán cho 07 cá nhân trong và ngoài nước từ năm 2007 về trước, trong đó có 03 căn mà Bà H cho rằng đã hợp tác đầu tư với GVC từ trước khi có tranh chấp. Tuy nhiên, phía GVC và Bà H chưa cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của các cá nhân khác đối với các căn biệt thự trên mặc dù đã được Chi cục Thi hành án dân sự yêu cầu nhiều lần. GVC chỉ cung cấp cho Chi cục 01 bản Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa GVC với Bà H và Hợp đồng thuê tài sản. Hợp đồng hợp tác đầu tư, Hợp đồng chuyển giao tài sản, Hợp đồng thuê tài sản đều không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, trước đây Bà H luôn cho rằng mình có 03 căn biệt thự, GVC đã cung cấp cho Chi cục Hợp đồng hợp tác đầu tư chỉ có 03 căn biệt thự số 2, 3, 18 nay Bà H lại khởi kiện và cung cấp Hợp đồng hợp tác đầu tư cùng số, ngày gồm 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 là mâu thuẫn. Trước đây, GVC cung cấp cho Ban quản lý Khu kinh tế C- L và Chi cục danh sách 07 cá nhân trong và ngoài nước thuê mua 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 từ năm 2008 về trước, không có Bà H, nay lại có Hợp đồng hợp tác đầu tư đối với 07 căn biệt thự trên là mâu thuẫn nên đề nghị xem xét.

- *Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (Đ) trình bày:* Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 có liên quan đến 07 căn biệt thự nêu trên.

- *Cục Thi hành án dân sự thành phố H trình bày:* Ngày 19/12/2011, Cục Thi hành án dân sự thành phố H ra Quyết định thi hành án số 295/QĐ.CTHA để thi hành quyết định số 26/2011/QĐST-KDTM ngày 15/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố H đối với người phải thi hành án là GVC và người được thi hành án là Đ. Khoản phải thi hành án là: GVC phải thanh toán cho Đ số tiền 4.089.045,71 USD tương đương 84.491.951.506 đồng. Trong trường hợp GVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ (về số nợ, thời gian trả nợ) tại bất kỳ lần trả nợ, Đ ngay lập tức yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản theo Hợp đồng bảo đảm số 47/TCTS/PVFC/09 ngày 12/10/2009 để thu hồi nợ. Trong trường hợp GVC vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến Đ phải yêu cầu thi hành án thì GVC phải hoàn lại toàn bộ số tiền án phí Đ đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Quá trình tổ chức thi hành án, Cục Thi hành án đã tiến hành xử lý xong tài sản thế chấp trên cơ sở tự nguyện của GVC. Việc xử lý tài sản thế chấp các bên đương sự không có thắc mắc, khiếu nại gì.

Ngày 27/3/2013, Cục Thi hành án đã tiến hành kiểm tra tài sản 07 căn biệt thự còn lại của GVC tại khu N. Người được ủy quyền của GVC là ông NTH1 cho biết GVC vẫn đang quản lý 07 căn biệt thự.

Căn cứ Điều 55, Điều 57 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố H ra quyết định thu hồi quyết định thi hành án và ra Quyết định uỷ thác số 562/QĐ-CTHA ngày 27/9/2013, uỷ thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện P tiếp tục tổ chức thi hành án. Quá trình thi hành án và xử lý đối với 07 căn biệt thự nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Vì vậy đề nghị Toà án không đưa Cục Thi hành án dân sự thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 27/11/2018, Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố H quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTBH đối với Công ty liên doanh L, tên giao dịch: về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

2. Xác định Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 được ký kết giữa bà NTBH và Công ty liên doanh L, tên giao dịch: đối với 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 tại khu kinh tế C, L, huyện P, tỉnh T là hợp đồng hợp pháp.

3. Xác định bà NTBH là chủ sở hữu của 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 tại khu kinh tế C, L, huyện P, tỉnh T.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/12/2018, nguyên đơn là bà NTBH có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị trung cầu giám định đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư, các biên bản bàn giao các căn biệt thự.

Ngày 27/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H có Quyết định kháng nghị số 07/KNPT-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2019/DS-PT ngày 25/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố H. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTBH đối với Công ty liên doanh L, tên giao dịch: về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

2. Xác định Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 được ký kết giữa bà NTBH và Công ty liên doanh L, tên giao dịch: đối với 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 tại khu kinh tế C, L, huyện P, tỉnh T là hợp đồng hợp pháp.

3. Xác định bà NTBH là chủ sở hữu của 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 tại khu kinh tế C, L, huyện P, tỉnh T.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

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

Ngày 09/8/2019, Đ có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2022/KN-DS ngày 23/6/2022 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2019/DS-PT ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố H giải quyết sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đ và GVC ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 28/TDĐT-TH/PVFC/06/TC01 ngày 20/7/2006 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trung hạn số 28/TDĐT-TH/PVFC/06 ngày 17/7/2006 về việc Đ cấp vốn 04 triệu USD để GVC đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng L - khu phía Bắc tại L, tỉnh T gồm quyền sử dụng đất 13,32ha theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 353715 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17/7/2005 và 50 căn biệt thự xây dựng bằng nguồn vốn vay. Ngày 12/10/2009, Đ và GVC ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 47/TCTS/PVFC09 về việc GVC thế chấp tài sản hiện đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của GVC bao gồm toàn bộ các công trình xây dựng, các tổ hợp dịch vụ gắn liền với khu nghỉ dưỡng và các trang thiết bị phụ trợ... trên khu đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng L do GVC làm chủ đầu tư. Tại Công văn số 146/VPĐKĐĐ, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cho biết: Hợp đồng thế chấp số 47/TCTS/PVFC09

ngày 12/10/2009 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh T. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ tài sản thế chấp nêu trên của GVC đã bao gồm cả 07 căn biệt thự mà Bà H tranh chấp trong vụ án này hay không mà đã công nhận quyền sở hữu 07 căn biệt thự cho Bà H là chưa đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét phân tích, đánh giá, nhận định về các tài liệu nêu trên là vi phạm điểm b, khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về Bản án sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không phát hiện sai sót này, không xem xét nhận định, đánh giá các tài liệu nêu trên là vi phạm khoản 4 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về Bản án phúc thẩm.

[2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 giữa GVC và bà NTBH: Trong hồ sơ có thể hiện ông PTD là chồng của bà NTBH và không yêu cầu liên quan đến việc tranh chấp của Bà H. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định vào thời điểm năm 2007 có đúng ông PTD ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Bà H thì ông PTD (chồng của Bà H) và ông PTD (Tổng giám đốc GVC) là một người hay không? Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ làm rõ ông PTD (Tổng giám đốc GVC) có quyền được ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư này không? Do đó, việc Tổng giám đốc GVC và bà NTBH ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư chưa có căn cứ để xác định là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên là chưa đủ căn cứ.

[3]. Tài liệu do Bà H xuất trình khi khởi kiện: Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa GVC và Bà H để đầu tư xây dựng 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18, thời hạn Bà H được quản lý sử dụng 07 căn biệt thự cùng cơ sở hạ tầng đến năm 2049 (không bao gồm quyền sử dụng đất). Theo Bà H khai thì trong thời gian từ tháng 3/2007 đến tháng 7/2009, Bà H đã nộp 25.920.000.000 đồng cho GVC; GVC đã xuất hóa đơn thu tiền đối với những khoản tiền Bà H đã nộp. Tại các hóa đơn thu tiền thể hiện chỉ có chữ ký của kế toán trưởng, thủ quỹ, kế toán... không ghi rõ họ tên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa lấy lời khai của những người này để xác định có việc nộp tiền hay không, chưa thu thập các tài liệu sổ sách kế toán có hạch toán khoản thu vào thời điểm năm 2007 đến năm 2009 hay không để đánh giá toàn diện vụ án.

Ngày 19/4/2014, GVC đã giao nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh T: Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 giữa GVC và Bà H có nội dung Bà H góp vốn để đầu tư xây dựng 03 căn biệt thự số 2, 3, 18 với số tiền 13.301.475.000 đồng; Biên bản bàn giao 03 căn biệt thự số 2, 3, 18 ngày 01/8/2007 giữa Công ty L và Bà H; Hợp đồng cho thuê tài sản (03 căn biệt thự số 2, 3, 18) ngày 01/8/2007 giữa Bà H với Công ty. Ngày 31/7/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh T ban hành Quyết định số

05/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý đối với 07 căn biệt thự có đánh số ký hiệu Biệt thự 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18.

Trước và sau khi nhận được Quyết định số 05/QĐ-CCTHA ngày 31/7/2015 thì ngày 18/7/2014 và ngày 10/8/2015 Bà H có văn bản gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh T khẳng định 03 căn biệt thự số 2, 3, 18 là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà trên cơ sở Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007; bà đề nghị dừng ngay kế hoạch kê biên đối với tài sản của bà.

Như vậy, Hợp đồng hợp tác đầu tư do Bà H xuất trình và Hợp đồng hợp tác đầu tư do GVC xuất trình mâu thuẫn về nội dung (03 hay 07 căn biệt thự, số tiền góp vốn là 13.301.475.000 đồng hay 25.920.000.000 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định là chỉ có một Hợp đồng hợp tác đầu tư có nội dung Bà H góp vốn để xây dựng 07 căn biệt thự số 1, 2, 3, 7, 11, 12, 18 với số tiền đầu tư là 25.920.000.000 đồng. Phía GVC lý giải do 07 cá nhân đã đăng ký thuê mua 04 căn biệt thự còn lại không đến nộp tiền đầu tư nên GVC đã chào mời Bà H đầu tư và Bà H đồng ý. Để thuận tiện cho việc lưu trữ giấy tờ và làm thủ tục sở hữu sau này, GVC và Bà H thống nhất chỉ ký 01 Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 với nội dung thay đổi từ 03 căn biệt thự thành 07 căn biệt thự.

Tuy nhiên, GVC xuất trình danh sách 07 cá nhân mua biệt thự vào các năm 2005, 2007 nhưng không thể hiện mua căn biệt thự nào và Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ lấy lời khai của các cá nhân này để xác định lời khai của đại diện GVC. Năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh T xác minh tài sản của GVC để kê biên tài sản, GVC chỉ xuất trình Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0301/2007/HĐHT/GVC ngày 19/3/2007 với nội dung: Bà H đầu tư 03 căn biệt thự số 2, 3, 18. Căn cứ vào tài liệu nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Bà H góp vốn đầu tư 07 căn biệt thự là chưa có cơ sở vững chắc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đ đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định đối với giám định đối với 02 Hợp đồng hợp tác đầu tư cùng số 0301/2007/HĐHT/GVC ký ngày 19/3/2007. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận mà vẫn xét xử khi chưa thu thập đầy đủ chứng cứ là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Đơn kháng cáo ngày 05/12/2018 của Đ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố H có nội dung là: Đề nghị giám định đối với 02 Hợp đồng hợp tác đầu tư cùng số 0301/2007/HĐHT/GVC ký ngày 19/3/2007, các Biên bản bàn giao các căn biệt thự nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không trưng cầu giám định và nhận định việc trưng cầu giám định là không cần thiết là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4]. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn là bà H trình bày nhiều yêu cầu, trong đó đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bà H đối với 07 căn biệt thự cho đến hết thời hạn của dự án là ngày 12/10/2049. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều xác định Bà H là chủ sở hữu của 07 căn biệt thự là vượt quá yêu cầu của nguyên đơn và trái quy định của pháp luật vì đất được giao cho Công ty L để làm dự án là có thời hạn sử dụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342; khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2022/KN-DS ngày 23/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2019/DS-PT ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố H về vụ án “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án” giữa nguyên đơn là bà NTBH với bị đơn là Công ty liên doanh L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố H để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP Hà Nội;
- (02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- TAND quận Đ, TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Đ, TP Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP, P.GĐKT3, HSVA, HSGĐT.

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

Nguyễn Hồng Nam