

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 42/QĐ-CA

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công bố án lệ

CHÁNH ÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Căn cứ Điều 27 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân ngày 24 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ;
- Căn cứ kết quả lựa chọn, biểu quyết thông qua án lệ của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 23 và 24 tháng 02 năm 2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố 04 (bốn) án lệ đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua (có án lệ kèm theo).

Điều 2. Các Tòa án nhân dân và Tòa án quân sự có trách nhiệm nghiên cứu, áp dụng các án lệ trong xét xử kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2021.

Việc áp dụng án lệ được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 8 Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. *Đã ký*

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Ủy ban Tư pháp của Quốc hội;
- Ban Nội chính Trung ương;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ (02 bản);
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Công an;
- Liên đoàn Luật sư Việt Nam;
- Trung ương Hội luật gia Việt Nam;
- Các TAND và TAQS;
- Các Thẩm phán TANDTC;
- Các đơn vị thuộc TANDTC;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu: VT, Vụ PC&QLKH (TANDTC).

CHÁNH ÁN



Nguyễn Hòa Bình



ÁN LỆ SỐ 40/2021/AL¹

Về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23 tháng 02 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 37/2019/DS-GĐT ngày 28/6/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án dân sự “Tranh chấp thừa kế tài sản” tại tỉnh Thanh Hóa giữa nguyên đơn là ông Lê Văn C1, Lê Văn C2, bà Lê Thị M với bị đơn là ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã B và bà Lại Thị H.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 8, 9 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; các bên có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển đổi.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 (tương ứng với khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013);

- Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khoá của án lệ:

“Chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế”; “Sử dụng đất ổn định, lâu dài”; “Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; “Công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn C1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị M trình bày:

Khi cụ Lê Văn U kết hôn với cụ Nguyễn Thị K, cụ U đã có 03 con riêng (với người vợ đã chết) là ông Lê Quang T1, ông Lê Văn D1 và ông Lê Quang D2. Cụ U và cụ K có 03 con chung là ông Lê Văn C1, Lê Văn C2 và bà Lê Thị M.

¹ Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Năm 1963, cụ U và cụ K rời xã Q, huyện H đi khai hoang vùng kinh tế mới tại làng L (nay thuộc thôn 5, xã T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa) có mang theo 04 con là ông D2, ông C1, ông C2 và bà M. Khi đi hai cụ dỡ căn nhà bếp mang theo và để lại ngôi nhà 05 gian tại xã Q cho ông T1 và ông D1 sở hữu. Hai cụ khai hoang tạo lập được thửa đất số 986 tại thôn 5, xã T và xây dựng 05 gian nhà để sinh sống. Ông D2 đi bộ đội hy sinh năm 1972 chưa vợ con. Ông C1 và ông C2 nhập ngũ. Năm 1989, ông C1 về phục viên và năm 1992, ông C2 về phục viên.

Ông T1 kết hôn với bà Lê Thị C3, ông D1 kết hôn với bà Nguyễn Thị T2. Trong thời gian chung sống tại xã Q, bà C3 và bà T2 có mâu thuẫn nên năm 1983, bà T2 ra thị xã S xin ở với cụ U, cụ K và bà M.

Năm 1997, cụ U chết không có di chúc. Ngày 14/10/2003, cụ K nhận thấy anh em trong gia đình có sự mâu thuẫn về đất đai nên gọi ông C1, ông C2, bà M, ông T1 và ông D1 về họp gia đình với mục đích chia thừa kế đối với thửa đất số 986 tại thôn 5, xã T. Cuộc họp đã được chính ông D1 ghi biên bản với mục đích chia quyền sử dụng đất. Tại cuộc họp tất cả đều công nhận đất là của hai cụ tạo lập, để lại và đã xác định ranh giới, nhưng không thống nhất được cách chia, cụ thể cụ K, ông C1, ông C2 và bà M không đồng ý nhận 10m mặt đường theo ý kiến của ông D1.

Năm 2006, cụ K chết không để lại di chúc, anh em trong nhà có bàn bạc chia thừa kế tài sản của bố mẹ để lại, nhưng không thống nhất được, nên ông C1, ông C2 và bà M đã nhờ chính quyền thôn hòa giải vào ngày 22/8/2008. Ngày 10/10/2010, ông D1 thừa nhận ra ở tại khu đất đang tranh chấp từ năm 1984 đến nay.

Ông C1, ông C2 và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C364176 đứng tên hộ gia đình bà T2 tại thôn 5, xã T; để lại 116m² đất thừa số 986 làm nhà thờ hai cụ, phần còn lại chia thừa kế cho các ông bà. Đối với các công trình trên đất và gần 20m mặt đường ông D1 đã bán khi hai cụ còn sống, các nguyên đơn không yêu cầu đòi lại và không yêu cầu chia thừa kế.

Bị đơn là ông D1, bà T2 trình bày:

Thửa đất các nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế không phải là đất của bố mẹ để lại. Đất này vợ chồng ông D1, bà T2 đã dùng 2.112m² đất thừa số 288 tờ bản đồ 299 trong bản đồ địa chính xã T là đất ông bà được xã cấp năm 1982 để đổi cho cụ U và cụ K lấy thửa số 986 (là thửa số 40 theo bản đồ năm 1997), đã là đất đổi thửa thì không còn là đất của hai cụ và hiện nay vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi thửa đất số 288, chủ sử dụng đất là hai cụ. Thửa đất này ông C1 đã tự chuyển nhượng cho anh Trịnh Văn T3 là bất hợp pháp, vì không có sự bàn bạc của các thành viên trong gia đình trong đó có ông D1. Thửa đất số 288 hai cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng vào năm 1994 mới là đất hai cụ để lại để chia thừa kế.

Các biên bản hòa giải nguyên đơn nộp kèm đơn khởi kiện là không khách quan, không đúng pháp luật, vì gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994 đến nay đã hơn 20 năm. Trước khi gia đình ông bà

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2016, Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn đã quyết định:

Hủy một phần Quyết định số 71QĐ/UBBS ngày 23/9/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã B về phân giao ruộng đất ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T2. Ủy ban nhân dân thị xã B có nghĩa vụ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C36476 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T2 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Chia cho ông Lê Văn C1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị M được hưởng di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị K gồm: 538m² đất tại thôn 5, xã T, thị xã B. Cụ thể mỗi người được chia quyền sử dụng 179,33m² đất có trị giá 137.708.000 đồng.

Tạm giao phần di sản của cụ Lê Văn U gồm ½ thửa đất số 986 có diện tích 538m² cho ông D1 tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có quyết định khác, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/6/2016, ông D1 và bà T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2016/DSPT ngày 16/9/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn.

Ngày 30/12/2016, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn N (là người bảo vệ quyền lợi cho ông D1) và ông D1, bà T2 có đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 06/2019/KN-DS ngày 14/02/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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] Cụ Lê Văn U và cụ Nguyễn Thị K có 03 con chung là ông Lê Văn C1, Lê Văn C2 và bà Lê Thị M. Cụ U còn có 03 con riêng (với vợ đã chết) là ông Lê Quang T1, ông Lê Văn D1 và ông Lê Quang D2 (đã hy sinh năm 1972 khi chưa

có vợ con). Năm 1997, cụ U chết và năm 2006, cụ K chết đều không để lại di chúc. Ngày 18/02/2014, ông C1, ông C2 và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C364176 ngày 23/9/1994 đứng tên hộ bà T2 tại thôn 5, xã T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; chia thừa kế thừa đất số 986, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính xã T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa do ông D1 và bà T2 đang quản lý sử dụng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất khai nguồn gốc đất đang tranh chấp là do cụ U và cụ K khai phá được khi đi khai hoang. Ông D1 và bà T2 khai năm 1982, vợ chồng từ huyện H ra thị xã B sống cùng với cụ U, cụ K và bà M ở thửa đất trên; năm 1984, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân xã T cấp cho một thửa đất tại khu xăng dầu (tại Chôm Vang) và vợ chồng ông đã đổi đất được cấp cho cụ U, cụ K để lấy thửa đất số 986 (theo bản đồ địa chính năm 1997 là thửa đất số 40) và vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đất đang tranh chấp không phải là di sản của cụ U và cụ K để lại nữa, mà là tài sản riêng của ông D1, bà T2. Bà M và ông C1 thống nhất khai năm 1984 (khi đó ông C1 và ông C2 vẫn đang phục vụ trong quân đội, vợ ông C1 dạy học ở địa phương khác nên không thể đứng tên xin đất), theo đề nghị của cụ U, bà M đứng tên ông D1 làm đơn xin cấp đất nhằm mục đích cho ông C1 và được Ủy ban nhân dân xã T cấp cho một thửa đất tại Chôm Vang, nhưng vì ông D1, bà T2 không chịu ra đất mới được cấp ở, để tránh mâu thuẫn trong gia đình, ông C1 đã làm nhà tại đất mới được cấp rồi đưa cụ U, cụ K và bà M ra đó ở; do đó, mặc dù đất mới được cấp đứng tên hộ cụ U nhưng là của ông C1.

[3] Tại Công văn số 910/UBND-TNMT ngày 28/7/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn có nội dung:

[4] Theo bản đồ 299 duyệt công nhận năm 1985, vị trí đất đang tranh chấp thuộc thửa số 986 diện tích 1.616m² đất "T" không ghi chủ sử dụng đất; theo bản đồ đo vẽ công nhận tháng 12/1997, đất đang tranh chấp thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 17 diện tích 1.263m², số mục kê ghi đất ở 200m² và đất vườn 1.063m² và chủ sử dụng đất là ông D1; theo bản đồ địa chính xã T đo vẽ duyệt công nhận tháng 12/2011, vị trí đất đang tranh chấp thuộc thửa số 262, tờ bản đồ số 56 diện tích nguyên thửa 1.571m², mục kê ghi đất ở 120m², đất trồng cây lâu năm khác 1.451,4m² và chủ sử dụng đất đứng tên ông D1.

[5] Căn cứ quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 117/NN/UBTH ngày 21/01/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định giao đất ruộng đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân; Tờ trình số 73/TT/UB ngày 20/8/1994 của Ủy ban nhân dân xã T và phương án kèm theo việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thị xã B đã ban hành Quyết định số 71/QĐ/UBBS ngày 23/9/1994 giao ruộng đất ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân thuộc hợp tác xã X, xã T, trong đó có hộ bà T2; hộ bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1994, tổng diện tích đất được sử dụng 3.409m², bao gồm 200m² đất thổ cư, 786m² đất thổ canh thửa số 986a, còn lại là đất sản xuất nông nghiệp.

[6] Theo Tờ trình số 73/TT/UB ngày 20/8/1994 của Ủy ban nhân dân xã T cho thấy: Ủy ban nhân dân xã T trình Chủ tịch Ủy ban nhân thị xã B phê duyệt về việc giao đất ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân trên địa bàn xã đã được tổ chức công khai hồ sơ và có đơn đăng ký sử dụng đất.

[7] Tại Quyết định số 71/QĐ/UBBS ngày 23/9/1994, Ủy ban nhân dân thị xã B đã quyết định giao đất ổn định lâu dài cho 716 hộ nông dân thuộc hợp tác xã X, xã T. Theo quyết định trên, hộ bà T2 được giao tổng cộng 3.409m² đất, trong đó có 200m² đất thổ cư, 876m² đất thổ canh đều thuộc thửa số 986a, còn lại là đất lúa ở các thửa khác nhau và hộ bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày; hộ cụ U được giao tổng cộng 1.776m² đất, trong đó có 200m² đất thổ cư, 556m² đất thổ canh đều thuộc thửa số 325 (theo các đương sự khai chính là thửa số 288), còn lại là đất lúa ở các thửa khác nhau.

[8] Như vậy, với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy việc giao đất cho các hộ nông dân của xã T là thực hiện theo chính sách của Nhà nước và được lập hồ sơ công khai. Khi Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân thị xã B thực hiện chính sách giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân của xã T, trong đó có hộ cụ U và hộ bà T2, cụ U và cụ K đều còn sống nhưng không có đơn, không kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp, hai cụ chỉ kê khai đối với thửa đất số 325 (theo ông D1, bà T2 khai là thửa đất đổi cho hai cụ) và hai cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 986a (là thửa 986 đang tranh chấp). Mặt khác, sau khi hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không có ai khiếu nại; chỉ đến năm 2008, khi cụ U, cụ K đã chết mới xảy ra tranh chấp giữa các con của hai cụ. Do đó, có căn cứ xác định cụ U và cụ K đã đổi đất cho bà T2, ông D1.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo bản đồ 299 năm 1985, cụ K, cụ U là người sử dụng đất đang tranh chấp, nên đất đang tranh chấp là di sản của cụ U, cụ K và đã chia thừa kế đất của cụ K là không đúng.

[10] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D1 và bà T2 đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất số 325 đứng tên hộ cụ U là tài sản riêng của vợ chồng ông C1, còn thửa đất số 986 đứng tên hộ bà T2 mới là di sản của cụ U, cụ K để lại nên đã không chấp nhận kháng cáo của ông D1, bà T2 và giữ nguyên các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là sai lầm nghiêm trọng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1, bà T2.

[11] Về tố tụng: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không đưa ông T1 và hai con của ông D1, bà T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

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.

Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2016/DSPT ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa đối với vụ án “Tranh chấp thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn C1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị M với bị đơn là ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[8] Như vậy, với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy việc giao đất cho các hộ nông dân của xã T là thực hiện theo chính sách của Nhà nước và được lập hồ sơ công khai. Khi Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân thị xã B thực hiện chính sách giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân của xã T, trong đó có hộ cụ U và hộ bà T2, cụ U và cụ K đều còn sống nhưng không có đơn, không kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp, hai cụ chỉ kê khai đối với thửa đất số 325 (theo ông D1, bà T2 khai là thửa đất đổi cho hai cụ) và hai cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 986a (là thửa 986 đang tranh chấp). Mặt khác, sau khi hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không có ai khiếu nại; chỉ đến năm 2008, khi cụ U, cụ K đã chết mới xảy ra tranh chấp giữa các con của hai cụ. Do đó, có căn cứ xác định cụ U và cụ K đã đổi đất cho bà T2, ông D1.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo bản đồ 299 năm 1985, cụ K, cụ U là người sử dụng đất đang tranh chấp, nên đất đang tranh chấp là di sản của cụ U, cụ K và đã chia thừa kế đất của cụ K là không đúng.”

ÁN LỆ SỐ 41/2021/AL¹

VỀ CHẤM DỨT HÔN NHÂN THỰC TẾ

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23 tháng 02 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2010/DSPT ngày 29/7/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng về vụ án “Tranh chấp chia di sản thừa kế và chia tài sản chung” tại tỉnh Kon Tum giữa nguyên đơn là chị Trần Thị Trọng P1 với bị đơn là anh Trần Trọng P2 và anh Trần Trọng P3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 06 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 3, 4 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Nam và nữ chung sống với nhau như vợ chồng, không đăng ký kết hôn nhưng sau đó họ không còn chung sống với nhau và trước khi Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực, có người chung sống với nhau như vợ chồng với người khác. Quan hệ hôn nhân đầu tiên và quan hệ hôn nhân thứ hai đều là hôn nhân thực tế.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định hôn nhân thực tế đầu tiên đã chấm dứt.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

- Nghị quyết số 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/2000 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Từ khóa của án lệ:

“Hôn nhân thực tế”; “Chấm dứt hôn nhân thực tế”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2004 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - chị Trần Thị Trọng P1 (do bà Trần Thị S đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn) trình bày:

¹ Án lệ này do PGS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng khoa Luật Dân sự Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Thành viên Hội đồng tư vấn án lệ đề xuất.

Năm 1969, ông Trần Thế T1 chung sống với bà Tô Thị T2 sinh được 02 người con là Trần Trọng P2 và Trần Trọng P3. Do mâu thuẫn vợ chồng nên bà T2 đã bỏ đi vào Vũng Tàu sinh sống và kết hôn với người khác. Năm 1985, ông T1 chung sống với bà Trần Thị S có con chung là Trần Thị Trọng P1.

Năm 1987, Ủy ban nhân dân thị xã K đã cấp cho ông T1 diện tích 8.500m² đất vườn tại phường Q (nay là phường D), thị xã K. Sau khi được cấp đất, ông T1 và bà S vẫn đang ở tại nhà cha mẹ bà S nên chỉ đến để trồng cây trên phần đất đã được cấp. Năm 1993, ông T1 có “đơn xin giao đất xây dựng nhà ở” có nội dung gia đình ông có 05 người hiện đang ở nhờ nhà cha mẹ vợ và đề nghị giải quyết xin lô đất để làm nhà ở; sau đó, ông T1 và bà S đã làm nhà ở trên phần đất này. Năm 2000, ông T1 và bà S lại có đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở thể hiện nhà làm ở trên diện tích đất nêu trên là của ông và bà S. Ngày 26/3/2003 (AL) ông T1 chết không để lại di chúc, toàn bộ tài sản do anh P2 và anh P3 quản lý sử dụng.

Ngày 08/10/2004, chị P1 khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông T1 để lại. Tại bản tự khai ngày 15/4/2009 chị P1 rút yêu cầu chia di sản đối với heo, gà, ba ba và tủ thờ và đề nghị Tòa xem xét, đo đạc lại diện tích đất, không yêu cầu định giá lại.

* Bà Trần Thị S cũng có đơn yêu cầu chia tài sản chung giữa bà và ông Trần Thế T1. Theo bà S trình bày: Trong thời gian chung sống với ông T1, bà và ông T1 có tạo lập được khối tài sản chung gồm có 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích 36m² nằm trên tổng diện tích đất 8.500m² (nay còn lại 6.403m²), 01 xe máy Trung Quốc, 02 máy bơm nước, 450kg cà ri, 05 con heo, 70 con gà, 22 con thỏ, 01 hồ cá, 01 tủ trà – bà đề nghị bảo vệ quyền lợi chính đáng cho bà. Tại bản tự khai ngày 15/4/2009 bà S yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung giữa bà và ông T1, đồng thời chia di sản thừa kế của ông T1 cho bà, chị P1, anh P2, anh P3 đối với diện tích đất còn lại, kể cả diện tích đất mà anh P3 và anh P2 đã bán cho ông L và ông C.

* Bị đơn là anh Trần Trọng P2 và Trần Trọng P3 trình bày:

Tài sản trên là do ông T1 và hai anh tạo lập được, bà S không có công sức gì nên không đồng ý chia cho bà S. Về yêu cầu chia thừa kế cho chị P1 thì anh P2 và anh P3 yêu cầu trung cầu giám định ADN để xác định hàng thừa kế theo quy định của pháp luật.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Tô Thị T2 trình bày: Bà và ông T1 kết hôn năm 1969 (có giấy đăng ký nhưng bị mất). Bà và ông T1 có 02 con chung là anh P2 và anh P3. Năm 1982, bà bỏ vào Vũng Tàu và sinh sống với ông Trần Sinh D có 03 con chung. Năm 1985, ông T1 và bà S chung sống với nhau đến năm 2003 thì ông T1 chết, hai người cũng có một số tài sản chung. Nếu được hưởng thừa kế di sản của ông T1 thì phần của bà được chia sẽ cho anh P2, anh P3.

- Ông Chu Đình M trình bày: Khi ông T1 còn sống có vay của ông 8 triệu đồng. Anh P2, anh P3 đã trả được hết cho ông, nay ông không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

- Bà Lâm Thị H trình bày: Năm 2002, bà S có vay của bà 17 triệu đồng để sửa nhà và cưới vợ cho anh P3. Sau đó, bà S trả được 8 triệu đồng, nay bà S còn nợ 9 triệu đồng, đề nghị Toà án buộc bà S trả lại số tiền 9 triệu đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn L khai: Năm 1999, anh P2 và anh P3 có nhượng cho anh 01 lô đất rộng 5m dài 36m diện tích 180m², anh đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, nay đề nghị tiếp tục được sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2009/DSST ngày 29/10/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum tuyên xử:

Căn cứ khoản 5 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận đơn khởi kiện “Chia thừa kế” của chị Trần Thị Trọng P1 và đơn xin “Chia tài sản chung và chia di sản thừa kế” của bà Trần Thị S đề ngày 08/10/2004 được bổ sung ngày 15/4/2009.

Căn cứ các điều 634, 636, 637, 640, 678, 679, 686; khoản 2 Điều 688, Điều 738, Điều 739, Điều 743 và Điều 238 Bộ luật Dân sự năm 1995, điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai. Xử:

Bà Trần Thị S được chia lô đất có diện tích 3.201,5m² trị giá 155.500.000đ ở 506/25 P, tổ 1, phường D, thành phố K (trừ diện tích nương nước) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp hẻm P rộng 37,66m.

Phía Tây giáp lô cao su rộng 37,66m.

Phía Nam giáp đất anh K dài 85m.

Phía Bắc giáp đất bà S dài 85m.

Và 01 lô đất có diện tích đất 800,37m² (đã trừ nương nước) có tứ cận:

Phía Đông giáp hẻm P rộng 9,41m.

Phía Tây giáp lô cao su rộng 9,41m.

Phía Nam giáp đất bà S dài 85m.

Phía Bắc giáp nhà anh P3 dài 85m. Tại số 506/25 P, thành phố K, trị giá 38.875.000đ.

Bà S có trách nhiệm trả cho chị Lâm Thị H số tiền 9.000.000đ.

Anh Trần Trọng P3 được chia 01 lô đất ở số 506/25 P, phường D, thành phố K diện tích 800,37m² (đã trừ diện tích nương nước) trị giá 38.875.000đ có tứ cận:

Phía Đông giáp hẻm P rộng 9,41m.

Phía Tây giáp lô cao su rộng 9,41m.

Phía Nam giáp đất bà S dài 85m.

Phía Bắc giáp đất chị P1 dài 85m.

Anh P3 được sở hữu một căn nhà gồm 01 nhà chính, 01 nhà phụ tổng diện tích là 54,64m² trị giá 9.027.022đ, 01 xe máy Trung Quốc trị giá 5 triệu đồng, 02 máy bơm nước trị giá 800.000đ và 450kg cà ri trị giá 5 triệu đồng. Tổng cộng 19.827.022đ.

Anh P3 phải trả cho bà S 8.828.628đ.

* Chị Trần Thị Trọng P1 được chia một lô đất có diện tích 800,37m² (đã trừ diện tích nương nước) trị giá 38.875.000đ tại 506/25 P, phường D, thành phố K có tứ cận:

Phía Đông giáp hẻm P rộng 9,41m.

Phía Tây giáp lô cao su rộng 9,41m.

Phía Nam giáp đất, nhà anh P3 dài 85m.

Phía Bắc giáp đất anh P2 dài 85m.

Chị P1 phải trả cho anh P3 4.959.372đ; trả cho bà S 1.875.000đ.

* Anh Trần Trọng P2 được chia 01 lô đất diện tích 800,37m² (đã trừ diện tích nương nước) trị giá 38.875.000đ tại 506/25 P, tổ 1, phường D, thành phố K, có tứ cận:

Phía Đông giáp hẻm P rộng 9,41m.

Phía Tây giáp lô cao su rộng 9,41m.

Phía Nam giáp đất chị P1 dài 85m.

Phía Bắc giáp đất ông T dài 85m.

Anh P2 có trách nhiệm trả cho bà S 1.875.000đ, trả cho anh P3 4.959.372đ.

Bà Trần Thị S, anh Trần Trọng P2, anh Trần Trọng P3 và chị Trần Thị Trọng P1 có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 11/11/2009, bị đơn là các anh Trần Trọng P2, Trần Trọng P3 kháng cáo đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/11/2009, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị T2 kháng cáo đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Tô Thị T2 chung sống với ông Trần Thế T1 từ năm 1969 có 2 con chung là Trần Trọng P2 và Trần Trọng P3, đến năm 1982 bà T2 vào Bà Rịa - Vũng Tàu chung sống với ông Trần Sinh D từ đó đến nay và đã có 3 con chung.

[2] Từ năm 1985 ông Trần Thế T1 và bà Trần Thị S chung sống với nhau có con chung là Trần Thị Trọng P1 cho đến năm 2003 thì ông T1 chết.

[3] Xét bà Tô Thị T2 chung sống với ông T1 không đăng ký kết hôn, đến năm 1982 bà T2 đã bỏ vào Vũng Tàu lấy ông D có con chung từ đó đến nay quan hệ hôn nhân thực tế giữa ông T1 với bà T2 đã chấm dứt từ lâu nên không còn nghĩa vụ gì với nhau nên bà T2 không được hưởng di sản của ông T1 để lại như án sơ thẩm xử là đúng.

[4] Xét sau khi bà T2 không còn sống chung với ông T1 thì năm 1985 ông T1 sống chung với bà S cho đến khi ông T1 chết có 1 con chung, có tài sản chung hợp pháp, án sơ thẩm công nhận là hôn nhân thực tế nên được chia tài sản chung và được hưởng di sản thừa kế của ông T1 là có căn cứ.

[5] Theo yêu cầu của anh P2, anh P3 đề nghị giám định ADN để xác định chị P1 có phải con ông T1 không: vấn đề này đã được trưng cầu giám định, nhưng hiện nay khoa học nước ta chưa tách được nhân ADN từ hài cốt ông T1 nên không giám định được, tuy nhiên trước đây các anh Trần Trọng P2, Trần Trọng P3, bà Tô Thị T2 cũng đã có lời khai thừa nhận chị Trần Thị Trọng P1 là con ruột của ông Trần Thế T1 (BL 52, 53, 56) là phù hợp với lời khai của chị P1 và bà S và các chứng cứ khác như giấy khai sinh, lời khai các nhân chứng. Vì vậy án sơ thẩm chấp nhận chị P1 được hưởng thừa kế di sản của ông T1 là có căn cứ.

[6] Xét năm 1987 ông Trần Thế T1 được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp lô đất vườn tại phường Q (nay là phường D) thành phố K có diện tích 8.500m², hiện nay trên lô đất đã có 01 căn nhà cấp 4 do ông T1 và bà S xây dựng và một số tài sản chung khác.

[7] Xét trong quá trình sử dụng lô đất nói trên theo lời khai của các đương sự cũng như qua xác minh thấy ông T1 và các con của ông đã cắt bán cho một số người, đồng thời trên đất còn có công trình kênh mương thủy lợi đi qua nên diện tích đất không còn như cũ. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 12/5/2005 có sơ đồ kèm theo thì diện tích đất gia đình ông T1 đang quản lý là 5.610m² và 540m² anh P2 bán cho anh L, ông C thì tổng diện tích là 6.150m² từ đó cho đến ngày xử sơ thẩm (ngày 29/10/2009) cấp sơ thẩm không tiến hành mời địa chính đo đạc lại để xác định chính xác diện tích thực tế của lô đất đang tranh chấp hiện tại còn bao nhiêu m², năm 2009 bà S cũng đã có đơn yêu cầu đo đạc lại đất, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đo lại mà vội chấp nhận theo lời của bà S, chị P1, anh P3, anh P2 rằng diện tích đất ông T1, bà S tạo lập hiện còn lại là 6.403m² để cắt chia là chưa đảm bảo tính chính xác sẽ dễ dẫn đến khó khăn ách tắc trong khi thi hành án. Đồng thời cấp sơ thẩm cũng chưa yêu cầu anh P2 đến lô đất tranh chấp để đo đạc xác định vị trí của lô đất có diện tích 3.000m² mà anh P2 cho rằng anh mua của ông A để xem xét có cơ sở hay không, những vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do đó cần hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

- Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2009/DSST ngày 29/10/2009 của Toà án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Kon Tum để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự.

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

NỘI DUNG ÁN LỆ

"[3] Xét bà Tô Thị T2 chung sống với ông T1 không đăng ký kết hôn, đến năm 1982 bà T2 đã bỏ vào Vũng Tàu lấy ông D có con chung từ đó đến nay quan hệ hôn nhân thực tế giữa ông T1 với bà T2 đã chấm dứt từ lâu nên không còn nghĩa vụ gì với nhau nên bà T2 không được hưởng di sản của ông T1 để lại như án sơ thẩm xử là đúng.

[4] Xét sau khi bà T2 không còn sống chung với ông T1 thì năm 1985 ông T1 sống chung với bà S cho đến khi ông T1 chết có 1 con chung, có tài sản chung hợp pháp, án sơ thẩm công nhận là hôn nhân thực tế nên được chia tài sản chung và được hưởng di sản thừa kế của ông T1 là có căn cứ".

ÁN LỆ SỐ 42/2021/AL¹

Về quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp của người tiêu dùng trong trường hợp hợp đồng theo mẫu có thỏa thuận trọng tài

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24 tháng 02 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S với bị đơn là Công ty TNHH Khu du lịch V.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 9 phần “Nhận định của Tòa án”

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Trong hợp đồng theo mẫu giao kết với người tiêu dùng có điều khoản lựa chọn Trọng tài nước ngoài để giải quyết tranh chấp. Khi xảy ra tranh chấp, người tiêu dùng khởi kiện ra Tòa án Việt Nam.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định người tiêu dùng không lựa chọn trọng tài và có quyền lựa chọn Tòa án Việt Nam giải quyết.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 38 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010;

Điều 17 Luật Trọng tài thương mại năm 2010;

Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định Luật Trọng tài thương mại.

Từ khóa của án lệ:

“Hợp đồng theo mẫu thỏa thuận lựa chọn Trọng tài nước ngoài”; “Người tiêu dùng”; “Lựa chọn Tòa án Việt Nam”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2017, bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Đức P, trình bày:

¹ Án lệ này do PGS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng khoa Luật Dân sự Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Thành viên Hội đồng tư vấn án lệ đề xuất.

Ngày 26/02/2017, bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S giao kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 với Công ty TNHH Khu du lịch V.

Theo đó, giá trị hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là 388.110.000đ; tuần nghỉ: Tuần thứ 16; Loại căn hộ nghỉ: Loại A.

Tính đến ngày 15/3/2017, bà Nguyễn Thị Long T, ông Nguyễn Hoàng S đã đặt cọc 300.488.000đ.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, do thời gian eo hẹp nên bà T, ông S không đọc kỹ hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ đã giao kết. Đến ngày 26/4/2017, sau khi nhận được thư điện tử từ Công ty TNHH Khu du lịch V, bà Nguyễn Thị Long T, ông Nguyễn Hoàng S xem kỹ lại hợp đồng đã giao kết thì thấy có những điều khoản của Hợp đồng không hợp lý, nên đã chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng, nhưng không được phía Công ty TNHH Khu du lịch V chấp nhận.

Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi của mình, bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S đã khởi kiện tại Tòa án với nội dung: Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 vô hiệu và hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S số tiền đã nộp là 300.488.000đ.

Bởi những lý do sau:

- Công ty TNHH Khu du lịch V lừa dối khách hàng như mở hội thảo về du lịch nhưng không thực hiện nội dung chương trình hội thảo; về chủ đầu tư dự án là tỷ phú người Isarel, ông I; về vốn đầu tư để tạo tin tưởng cho những người muốn mua sở hữu kỳ nghỉ ký hợp đồng và đặt cọc.

- Công ty TNHH Khu du lịch V quảng cáo sản phẩm được thiết kế theo mô hình đã được giải thưởng Châu Á - Thái Bình Dương, nhưng khi xây dựng không theo mô hình đã được quảng cáo; giữa mô hình quảng cáo và mô hình thực tế là không như nhau; căn hộ du lịch chỉ thiết kế cho hai người, nhưng quảng cáo căn hộ dành cho 5 người; dự án tọa lạc tại Nha Trang.

- Công ty TNHH Khu du lịch V vi phạm điều cấm của pháp luật là doanh nghiệp có vốn đầu tư của người nước ngoài không được phép đưa người Việt Nam ra nước ngoài; định đoạt tiền đặt cọc khi không thuộc sở hữu của mình.

- Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động chính thức chậm so với cam kết, gây thiệt hại cho những người đã mua sở hữu kỳ nghỉ.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Phạm Thị Kiều H, trình bày:

Ngày 26/02/2017, Công ty TNHH Khu du lịch V đã giao kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 với bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S. Hình thức và nội dung của hợp đồng hoàn toàn hợp pháp. Người giao kết hợp đồng đủ năng lực và thẩm quyền, không bị ép buộc và đã tự nguyện ký vào hợp đồng này.

Những lý do mà nguyên đơn đưa ra làm căn cứ để cho rằng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 vô hiệu, Công ty TNHH Khu du lịch V không đồng ý.

Bởi lẽ:

Thứ nhất, nguyên đơn cho rằng Công ty lừa dối người tiêu dùng là nhận định sai lệch dựa trên ý kiến chủ quan. Công ty khẳng định không hề bịa đặt hay cung cấp các thông tin sai sự thật tới người tiêu dùng. Công ty TNHH V có 02 thành viên góp vốn gồm ông Dương Tuấn A và Công ty E. Trong đó Công ty E nằm trong các doanh nghiệp thuộc quyền kiểm soát và sở hữu bởi ông I và các doanh nghiệp của ông. Như vậy, ông I là một nhà đầu tư của Công ty, thực hiện đầu tư thông qua các Công ty thuộc quyền kiểm soát của ông.

Vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 105 tỷ đồng và hiện tại là 486 tỷ đồng. Đây là vốn góp theo cam kết của nhà đầu tư vào Công ty dự án, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam. Vốn đầu tư của dự án là 300 triệu USD hoặc có thể cao hơn đó là giá trị ước tính vốn đầu tư của toàn bộ dự án bao gồm nhưng không giới hạn: tiền thuê đất, chi phí đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành dự án, chi phí quản lý, văn phòng...

Thứ hai, tại buổi giới thiệu, Công ty đã giải thích rõ đây là hoạt động mua kỳ nghỉ dưỡng, không phải là mua bất động sản nên không có chuyện gây nhầm lẫn về hợp đồng; khi làm việc với khách hàng Công ty giải thích và ghi rõ trong hợp đồng là mua kỳ nghỉ thứ bao nhiêu, ở loại khách sạn nào.

Thứ ba, Công ty chúng tôi không thực hiện việc đưa khách hàng ra nước ngoài, ở đây là, nếu khách hàng nghỉ dưỡng không thích ở trong nước thì có thể trao đổi với nhau các kỳ nghỉ với khách hàng khác để ra nước ngoài nghỉ. Đây chỉ là hoạt động của khách hàng, Công ty chúng tôi không hề kinh doanh hoạt động đưa người Việt Nam ra nước ngoài du lịch mà chỉ thực hiện hỗ trợ khách hàng.

Thứ tư, về khoản tiền đặt cọc, pháp luật không hạn chế thỏa thuận về sử dụng tiền cọc. Mục đích sử dụng tiền đặt cọc của Công ty không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Thứ năm, về tiến độ xây dựng và ngày Khai trương chính thức đã quy định rõ tại Điều 8 của Hợp đồng, là 36 tháng kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng cuối cùng của dự án và được quyền gia hạn thêm 6 tháng. Hiện tại, Giấy phép cuối cùng được cấp vào tháng 10/2018.

Nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ đã giao kết, phía bị đơn có thể xem xét giảm giá hoặc hỗ trợ một số quyền lợi khác.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang kết luận: Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự quy định trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa; đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình tố tụng; thực hiện tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, để làm rõ

việc Công ty TNHH Khu du lịch V có được phép giao dịch, chuyển nhượng quyền sở hữu kỳ nghỉ hay không, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu xác định Công ty TNHH Khu du lịch V có được phép chuyển nhượng căn hộ, chuyển nhượng kỳ nghỉ khi chưa hoàn thành dự án hay không? Đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là không cần thiết, vì đây không phải hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến bất động sản, mà là hợp đồng dịch vụ trong lĩnh vực du lịch, và thực chất là hợp đồng đặt cọc để được sở hữu kỳ nghỉ. Đến thời điểm xét xử, không có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền hạn chế quyền đặt cọc để sở hữu kỳ nghỉ của Công ty TNHH Khu du lịch V. Do đó Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định chung.

[3] Ngày 17/12/2017, ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T khởi kiện Công ty TNHH Khu du lịch V tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 vô hiệu và buộc Công ty TNHH Khu du lịch V hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc và thanh toán là 300.488.000đ. Đây là khoản tiền ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T đã đặt cọc để sở hữu kỳ nghỉ từ Công ty TNHH Khu du lịch V.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 vô hiệu và buộc Công ty TNHH Khu du lịch V hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc và thanh toán là 300.488.000đ.

[5] Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Hợp đồng dịch vụ” được quy định tại Điều 513 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 14 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

[6] Tại điều 12.3 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017, các bên có thỏa thuận chọn cơ quan và phương thức giải quyết tranh chấp là Trung tâm Trọng tài quốc tế Singapore (SIAC) theo các quy tắc trọng tài của SIAC có hiệu lực tại thời điểm giải quyết tranh chấp.

[7] Tuy nhiên, Điều 17 Luật Trọng tài thương mại và hướng dẫn tại khoản 5 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về thỏa thuận trọng tài không thể thực hiện được:

[8] “Nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ và người tiêu dùng có điều khoản về thỏa thuận trọng tài được ghi nhận trong các điều kiện chung về cung cấp hàng hoá, dịch vụ do nhà cung cấp soạn sẵn quy định tại Điều 17 Luật Trọng tài

thương mại nhưng khi phát sinh tranh chấp, người tiêu dùng không đồng ý lựa chọn Trọng tài giải quyết tranh chấp”.

[9] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 thuộc loại hợp đồng soạn sẵn do nhà cung cấp dịch vụ đưa ra, soạn sẵn quy định thỏa thuận trọng tài, nay nguyên đơn là người tiêu dùng không đồng ý lựa chọn trọng tài và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang giải quyết là phù hợp Điều 38 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Điều 17 Luật Trọng tài thương mại và hướng dẫn tại khoản 5 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý và giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự và còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Xét Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 được ký kết giữa Công ty TNHH Khu du lịch V với ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T, thấy rằng: Người trực tiếp ký kết hợp đồng với tư cách đại diện cho Công ty TNHH Khu du lịch V là ông Lê Hữu B, Trưởng phòng Tài chính Văn phòng đại diện Công ty TNHH Khu du lịch V tại Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị Long T. Ông Lê Hữu B không phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Khu du lịch V nhưng tại thời điểm giao kết, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Khu du lịch V đã có văn bản ủy quyền ngày 01/02/2017 cho ông Lê Hữu B được thay mặt người đại diện theo pháp luật ký kết hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục và nội dung do pháp luật quy định. Ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

[11] Theo nội dung Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017, nguyên đơn đã đăng ký mua kỳ nghỉ tuần thứ 16, loại căn hộ nghỉ dưỡng là A; thời gian bắt đầu từ năm có ngày khai trương chính thức đến hết thời hạn Dự án. Ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T có thể bán hoặc chuyển nhượng cho người khác hoặc được trao đổi kỳ nghỉ tại một số nơi trên thế giới (Quyền nghỉ dưỡng tùy chọn). Người mua phải nộp tiền nhiều đợt theo tiến độ xây dựng dự án. Cụ thể, bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S đã thanh toán được 03 đợt tiền đặt cọc với số tiền 310.488.000đ (được ưu đãi 10.000.000đ).

[12] Ngày khai trương chính thức được xác định theo Điều 8 của Hợp đồng. Đó là, trong vòng 36 tháng kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng cuối cùng và được gia hạn thêm 6 tháng, Công ty sẽ gửi thông báo hoàn thành cho khách hàng.

[13] Ngoài ra, hàng năm kể từ ngày khai trương chính thức, khách hàng phải thanh toán phí duy trì hay phí quản lý theo Điều 3 của Phụ lục C kèm theo hợp đồng, quy định quyền, nghĩa vụ các bên, các điều khoản về thanh toán, đặt cọc, chuyển nhượng và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng.

[14] Các bên đã giao kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng và là căn cứ để giải quyết tranh chấp.

[15] Hội đồng xét xử nhận thấy:

[16] Công ty TNHH Khu du lịch V được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 08/4/2016 và sửa đổi lần 5 ngày 15/10/2018; Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 ngày 05/02/2013 và đã thay đổi đăng ký lần thứ 3 ngày 27/01/2015 để đầu tư, thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp ALMA tại các lô đất D7a2, TT4, X6 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo R, huyện C, Khánh Hòa.

[17] Quá trình đầu tư và thực hiện dự án, Công ty TNHH Khu du lịch V đã tổ chức các buổi giới thiệu về mô hình nghỉ dưỡng tại một số địa phương, trong đó có Thành phố Hồ Chí Minh.

[18] Nguyên đơn là một trong số nhiều khách hàng được Công ty TNHH Khu du lịch V mời tham gia sự kiện ngày 26/02/2017.

[19] Tại buổi sự kiện, nguyên đơn đã trực tiếp giao kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 với Công ty TNHH Khu du lịch V. Và tính đến ngày 15/3/2017 nguyên đơn đã thanh toán tiền đặt cọc 310.488.000đ, trong đó được hưởng chính sách ưu đãi 10.000.000đ, số tiền thực nộp là 300.488.000đ.

[20] Trong thời gian chờ ngày khai trương chính thức, nguyên đơn cho rằng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 có nhiều nội dung quy định không phù hợp, gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn nên đã nhiều lần gặp phía Công ty TNHH Khu du lịch V nhằm thương thảo chấm dứt hợp đồng, nhưng không được phía Công ty TNHH Khu du lịch V đáp ứng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 vô hiệu với những lý do bị lừa dối, bị nhầm lẫn, vi phạm điều cấm của pháp luật, chậm tiến độ đưa công trình vào sử dụng.

[21] Phát biểu lời bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, vị luật sư cho rằng những lý do phía nguyên đơn nêu ra làm căn cứ đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 vô hiệu như bị lừa dối, bị nhầm lẫn, vi phạm điều cấm của pháp luật không thể chấp nhận bởi những lý do mà phía bị đơn đã nêu ra ở phần trên, cùng bản luận cứ đã gửi cho Hội đồng xét xử.

[22] Xét:

[23] Trước hết, cần nhận thức rằng đây là một khái niệm sở hữu mới tại Việt Nam, trong đó người sở hữu được thực hiện quyền của mình trong khoảng thời gian nhất định (07 ngày) tại nơi đã mua kỳ nghỉ. Nó không đồng nghĩa với quyền sở hữu bất động sản. Sở hữu bất động sản vẫn thuộc chủ đầu tư là Công ty TNHH Khu du lịch V trong thời gian được cấp giấy phép hợp lệ.

[24] Như vậy, sở hữu kỳ nghỉ mà ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T đã đặt cọc để giữ chỗ được coi là một loại (quyền) tài sản hình thành trong tương lai. Nhưng sau thời điểm giao kết hợp đồng, khi Khu du lịch được đưa vào sử dụng chính thức mới thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T. Việc các bên giao dịch đặt cọc, giữ chỗ để được sở hữu kỳ nghỉ (thực hiện hợp đồng) phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 108, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[25] Nguyên đơn cho rằng, Công ty TNHH Khu du lịch V lừa dối về chủ đầu tư dự án là tỷ phú người Isarel, ông I và về vốn đầu tư. Nhưng qua tài liệu do bị đơn cung cấp và đã được kiểm tra công khai, thể hiện: Công ty TNHH V có 02 thành viên góp vốn gồm Công ty E và ông Dương Tuấn A. Trong đó, Công ty E nằm trong các doanh nghiệp thuộc quyền kiểm soát và sở hữu bởi ông I và các doanh nghiệp của ông. Như vậy, ông I là một nhà đầu tư (không phải chủ đầu tư) của Công ty, thực hiện đầu tư thông qua các Công ty thuộc quyền kiểm soát của ông là có thật. Phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh rằng, Công ty TNHH Khu du lịch V đã lừa dối bằng việc khẳng định ông I là chủ đầu tư dự án.

[26] Vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 105 tỷ đồng, vốn đầu tư thực hiện dự án theo giấy đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần 5 ngày 15/10/2018 là 426 tỷ đồng. Đây là vốn góp theo cam kết của nhà đầu tư vào công ty dự án, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam, chưa bao gồm nhưng không giới hạn: tiền thuê đất, chi phí đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành dự án và chi phí khác.

[27] Như vậy, mức vốn đầu tư dự kiến của dự án là 300 triệu USD là giá trị ước tính tổng mức vốn đầu tư của toàn dự án, không phải là vốn điều lệ.

[28] Nguyên đơn nêu lý do: Phía bị đơn quảng cáo sản phẩm được thiết kế theo mô hình đã được giải thưởng, nhưng khi xây không như mô hình đã được giải thưởng; giữa mô hình quảng cáo và mô hình thực tế không giống nhau. Các tạp chí phát hành để quảng bá sản phẩm không trung thực.

[29] Tuy nhiên, vấn đề thiết kế mô hình đã được sự chấp nhận thay đổi của UBND tỉnh Khánh Hòa tại Công văn số 3590/UBND-XDND ngày 27/5/2016 và đã được thông báo đến khách sở hữu kỳ nghỉ.

[30] Việc quảng cáo trên ấn phẩm có giấy phép xuất bản hợp pháp và tính đến ngày xét xử sơ thẩm chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ hoặc thu hồi các ấn phẩm này.

[31] Khi tham gia sự kiện và chính thức giao kết hợp đồng, người tham gia giao kết phải biết mình tham gia sự kiện gì, ký hợp đồng gì, nơi mình đầu tư nằm ở đâu? Địa điểm nơi xây dựng Khu du lịch được Công ty TNHH Khu du lịch công khai; trên các tài liệu, giấy tờ giao dịch cũng thể hiện địa điểm của khu ALMA Nha Trang. Không thể nói Công ty TNHH Khu du lịch V sử dụng tên gọi ALMA Nha Trang hay thư mời hội thảo lại chuyển sang giới thiệu mô hình và sản phẩm là một sự lừa dối khách hàng được.

[32] Từ đó, không có chứng cứ cho thấy một trong các bên giao kết hợp đồng bị lừa dối như quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 và các phụ lục kèm theo hợp đồng phát sinh hiệu lực.

[33] Quy định tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng về Quyền nghỉ dưỡng tùy chọn, Mục 2 Phụ lục B điều khoản và điều kiện của các quyền nghỉ dưỡng thực chất là trao đổi sở hữu kỳ nghỉ tại các Khu nghỉ dưỡng khác trên toàn thế giới, hoạt động dưới cùng cách thức như tại Khu nghỉ dưỡng, cùng tham gia mạng lưới trao đổi.

[34] Thực tế, nếu khách nghỉ dưỡng không nghỉ dưỡng tại Khu nghỉ dưỡng mình đã mua sở hữu kỳ nghỉ thì có thể trao đổi kỳ nghỉ với khách nghỉ dưỡng khác, kể cả nghỉ dưỡng ở nước ngoài. Đây là hoạt động của khách nghỉ dưỡng lựa chọn cơ hội nghỉ dưỡng thay thế từ một loạt các cơ hội nghỉ dưỡng mà Công ty trao đổi có thể cung cấp. Công ty TNHH Khu du lịch V không kinh doanh hoạt động đưa người Việt Nam ra nước ngoài du lịch, mà chỉ thực hiện hỗ trợ khách nghỉ dưỡng trong việc kết nối các địa điểm du lịch. Trong số các khách nghỉ dưỡng, đã nhiều người thực hiện trao đổi kỳ nghỉ thông qua Quyền nghỉ dưỡng tùy chọn và họ trực tiếp liên hệ nơi nghỉ dưỡng thay thế và làm các thủ tục đi du lịch ở nước ngoài do Công ty thu xếp với các bên có liên quan để Khách nghỉ dưỡng được các nhà cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng khác cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng tại nơi khách nghỉ dưỡng lựa chọn.

[35] Việc hỗ trợ, giúp khách nghỉ dưỡng của Công ty lựa chọn nơi trao đổi kỳ nghỉ và các thủ tục để nhà cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng khác cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng cho khách nghỉ dưỡng không thể coi là một mắt, khâu trong việc đưa khách nghỉ dưỡng ra nước ngoài như nguyên đơn lập luận. Phía nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh Công ty TNHH Khu du lịch V đã đưa người ra nước ngoài bất hợp pháp.

[36] Như vậy, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh Công ty TNHH Khu du lịch V tự mình đưa khách mua sở hữu kỳ nghỉ đi du lịch nước ngoài.

[37] Theo quy định tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017, khoản 2.2 Điều 2 Phụ lục C kèm theo Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 quy định về tiền đặt cọc, tiến độ thanh toán thì khoản tiền mà ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T đã thanh toán là tiền đặt cọc. Khi và chỉ khi sau ngày khai trương chính thức số tiền đã nộp mới chuyển thành một phần của khoản thanh toán.

[38] Như vậy, khoản tiền đặt cọc của ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị Long T là nhằm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[39] Số tiền đặt cọc Công ty TNHH Khu du lịch V nhận được từ Khách nghỉ dưỡng (không phải là kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị) được Công ty định đoạt bằng hình thức đầu tư vào dự án và các chi phí hợp lý không bị pháp luật cấm, không hạn chế thỏa thuận của các bên về việc sử dụng tiền đặt cọc.

Trong trường hợp phải hoàn lại hoặc bồi thường vì lý do nào đó, người ta tính giá trị tiền cần hoàn trả, bồi thường là bao nhiêu, không ai yêu cầu trả đúng những đồng tiền đã đặt cọc như ý kiến nêu ra từ đại diện của nguyên đơn.

[40] Ngay phần trang bìa của Hợp đồng đã xác định “sở hữu kỳ nghỉ”, Điều 3 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 ghi “Khách nghỉ dưỡng, theo hợp đồng này đồng ý thuê phòng từ Công ty...” và trong Phụ lục A phần III, IV nguyên đơn cũng xác nhận đặt chỗ loại căn hộ nghỉ dưỡng, tuần nghỉ dưỡng và khoản thanh toán tiền thuê phòng mà không phải là sở hữu bất động sản, hay thanh toán tiền bất động sản. Những quy định rõ như vậy trong hợp đồng, không thể bị nhầm lẫn với sở hữu bất động sản được. Lý do nguyên đơn nêu ra bị nhầm lẫn sở hữu bất động sản là không thể chấp nhận.

[41] Nguyên đơn cho rằng, khi tham gia ký kết hợp đồng, nhân viên tiếp thị của Công ty TNHH Khu du lịch V đã không cho nguyên đơn thời gian hợp lý để nghiên cứu nội dung hợp đồng là vi phạm Điều 17 của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Tuy nhiên, việc dành thời gian nghiên cứu hợp đồng là quyền của người tiêu dùng, việc nguyên đơn không sử dụng quyền này là xem như từ bỏ quyền của mình. Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng cũng như Bộ luật Dân sự không có quy định về việc nếu tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ không dành thời gian hợp lý để người tiêu dùng nghiên cứu hợp đồng thì hợp đồng sẽ vô hiệu. Do vậy, việc nguyên đơn đã tự nguyện ký kết hợp đồng là có thật và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn vẫn khẳng định việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Vì thế, hợp đồng phát sinh hiệu lực.

[42] Về tiến độ thực hiện dự án: Ngày khai trương chính thức được xác định theo Điều 8 của Hợp đồng là trong vòng 36 tháng kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng cuối cùng và được gia hạn thêm 6 tháng (nếu có), Công ty sẽ gửi thông báo hoàn thành cho khách hàng. Hiện nay, trong hồ sơ thể hiện 2 giấy phép xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 67/GPXD-SXD ngày 28/4/2017.
- Giấy phép xây dựng số 133/GPXD-SXD ngày 24/10/2018.

[43] Như vậy, tính đến ngày xét xử, nếu căn cứ vào Giấy phép xây dựng ngày 28/4/2017 thì vẫn chưa quá 36 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng. Trong khi đó, ngày 24/10/2018, Công ty TNHH Khu du lịch V tiếp tục được cấp giấy phép xây dựng. Do đó, không căn cứ cho rằng Công ty TNHH Khu du lịch V đã vi phạm tiến độ xây dựng, chậm đưa công trình vào hoạt động, vi phạm thời hạn bàn giao kỳ nghỉ cho các chủ sở hữu.

[44] Từ những lập luận và phân tích nêu trên, thấy rằng, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 và các Phụ lục kèm theo không thuộc các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu được quy định từ Điều 122 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó không áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xử lý như yêu cầu của phía nguyên đơn.

[45] Đối với yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc.

[46] Xét thấy: Bản chất giấy xác nhận đặt chỗ là hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận thì số tiền đặt cọc trên sẽ chuyển thành số tiền thanh toán đợt 1 khi đến ngày khai trương chính thức. Như vậy, tại thời điểm xác lập Giấy xác nhận đặt chỗ thì số tiền trên là tiền đặt cọc để đặt chỗ nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch vụ. Hợp đồng đặt cọc này không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, Tại mục 4.1 của Hợp đồng cũng có quy định: “Khách nghỉ dưỡng, theo Hợp đồng này, cam kết không hủy ngang và đồng ý đặt chỗ để hưởng Quyền nghỉ dưỡng theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này. Để đặt chỗ, khách nghỉ dưỡng sẽ thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty theo Điều 5.2 Phụ lục C”. Bị đơn không vi phạm hợp đồng, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc; và các bên đã thỏa thuận Hợp đồng không bị hủy ngang; “Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ” không bị vô hiệu như yêu cầu của nguyên đơn, do đó, yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc 300.488.000đ của nguyên đơn là không có căn cứ.

[47] Về án phí: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S không được chấp nhận, nên phải chịu án phí 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và 15.024.400đ án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu hoàn trả 300.488.000đ. Như vậy, ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Long T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.324.400đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 328, 401, 513 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 42, Điều 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Điều 74 Luật Thương mại; Điều 17 Luật Trọng tài thương mại; Mục 4 Chương IV Luật Du lịch; Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S về tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 ngày 26/02/2017 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S với Công ty TNHH Khu du lịch V vô hiệu và hoàn trả số tiền đặt cọc đã thanh toán là 300.488.000đ vì không có căn cứ.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S phải nộp 15.324.400đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Long T và ông Nguyễn Hoàng S 7.512.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0008400 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn biết, được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[9] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064621 thuộc loại hợp đồng soạn sẵn do nhà cung cấp dịch vụ đưa ra, soạn sẵn quy định thỏa thuận trọng tài, nay nguyên đơn là người tiêu dùng không đồng ý lựa chọn trọng tài và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang giải quyết là phù hợp Điều 38 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Điều 17 Luật Trọng tài thương mại và hướng dẫn tại khoản 5 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý và giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự và còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự”.

ÁN LỆ SỐ 43/2021/AL¹

Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24 tháng 02 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 01/2019/KDTM-GĐT ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là Ngân hàng A với bị đơn là bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim H, ông Dương Quốc K.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 2 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng, bên mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng mới thanh toán được một phần tiền mua nhà đất; các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà. Bên mua thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, có đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật; bên bán biết và đồng ý để bên mua thế chấp nhà đất nhưng sau đó lại có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Các điều 168, 323, 342, 425, 438, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với các điều 161, 298, 318, 423, 440, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015); các điều 439, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Từ khóa của án lệ:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”;
“Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”; “Chưa

¹ Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

thanh toán hết tiền mua nhà đất”; “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”; “Hợp đồng thế chấp”; “Đăng ký thế chấp”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2011 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng A (ủy quyền cho bà Trần Thị E) trình bày:

Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ Nguyễn Tấn Đ vay tổng cộng 8.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-200900957 ngày 04/12/2009, phụ lục hợp đồng sửa đổi hợp đồng tín dụng số 01/PL/BS/HĐTD ngày 04/12/2009 và 02 giấy nhận nợ (ngày 04/12/2009 số tiền vay 7.750.000.000 đồng, ngày 04/12/2009 số tiền vay 250.000.000 đồng) với lãi suất trong hạn 12%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Sau đó, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-200900957/PLHĐ ngày 15/12/2010 thỏa thuận điều chỉnh lãi suất vay trong hạn là 16%/năm. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng 298,3m² đất và nhà ở thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 93 tại số 26Đ, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7332/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/11/2008 cho bà L.

- Quyền sử dụng 113,16m² đất và nhà ở thuộc thửa đất số 82, MPT 79, tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại số 20/2T, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7331/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/11/2008 cho bà L.

Bà L đã thế chấp các tài sản trên theo hợp đồng thế chấp tài sản số 6360- LCP-2009-00949 ngày 01/12/2009 đã được công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng đã giải ngân cho bà L với tổng số tiền là 8.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L không thanh toán đầy đủ, đến hạn bà L chỉ trả lãi trong hạn vào ngày 12/5/2010, nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn cho hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà L phải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 07/12/2012 là 14.780.416.666 đồng, trong đó nợ gốc 8.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.879.083.333 đồng, lãi quá hạn 3.901.333.333 đồng. Nếu bà L không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thừa nhận đã ký hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, giấy nhận nợ, đồng thời xác nhận số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 07/12/2012 là 14.780.416.666 đồng (gồm nợ gốc 8.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.879.083.333 đồng, nợ lãi quá hạn 3.901.333.333 đồng) như Ngân hàng trình bày. Bà cam kết thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ và tiền lãi phát sinh

trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; nếu không thanh toán được, bà đồng ý phát mãi các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tuy nhiên, hai căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng do bà mua của ông Dương Quốc K, bà Phạm Thị Kim H vào năm 2008 với giá 5.500.000.000 đồng. Bà đã thanh toán được 3.000.000.000 đồng, còn nợ ông K, bà H 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục mua bán đầy đủ theo quy định của pháp luật và bà đã đứng tên chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các nhà đất nêu trên. Ông K, bà H vẫn đang quản lý sử dụng hai căn nhà này vì hai bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà.

Cuối năm 2010, ông K, bà H đã có đơn khởi kiện yêu cầu bà thanh toán số tiền nợ nêu trên, nếu bà không trả được thì sẽ đòi lại nhà, sự việc đang được Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Dương Quốc K, bà Phạm Thị Kim H trình bày:

Ngày 03/11/2008, ông bà có thỏa thuận bán cho bà L hai căn nhà số 26Đ và số 20/2T với giá 5.500.000.000 đồng; bà L đã trả được 3.000.000.000 đồng, còn nợ 2.500.000.000 đồng hẹn đến ngày 03/11/2009 sẽ thanh toán đủ để nhận nhà. Bà L yêu cầu ông bà ký công chứng cho bà L đứng tên nhà đất để bà L thế chấp Ngân hàng. Sau khi vay được tiền từ Ngân hàng, bà L không trả đủ tiền mua nhà cho ông bà. Sau này, ông bà được biết Ngân hàng đã cho bà L vay số tiền vượt quá quy định của Nhà nước. Hiện nay, ông bà vẫn đang quản lý sử dụng hai căn nhà này, ông bà đề nghị được lấy lại nhà và trả lại cho bà L 3.000.000.000 đồng trước đây đã nhận.

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 287/2013/KDTM-ST ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị L - Chủ DNTN Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A tổng số nợ tính đến ngày 19/3/2013 là 13.367.083.333 đồng, trong đó nợ vốn vay 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 921.750.000 đồng, lãi quá hạn 4.445.333.333 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 20/3/2013 cho đến ngày trả hết vốn vay theo mức lãi suất nợ quá hạn 24%/năm.

Thời hạn thanh toán trong vòng 6 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Quá hạn mà bà Nguyễn Thị L - Chủ DNTN Nguyễn Tấn Đ không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là hai nhà đất của bà Nguyễn Thị L để thu hồi nợ, gồm:

- Nhà đất có diện tích đất 298,30m² thuộc thửa 7, tờ bản đồ số 93 (BĐDC) tọa lạc tại 26Đ, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7332/2008/UB.GCN ngày 07/11/2008 của Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhà đất có diện tích đất 113,16m² thuộc thửa 82, MPT 79, tờ bản đồ số 89 (BĐDC) tọa lạc tại 20/2T, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7331/2008/UB.GCN ngày 07/11/2008 của Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/4/2013, bà Phạm Thị Kim H và bà Nguyễn Thị L đều có đơn kháng cáo.

Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 171/2013/KDTM-PT ngày 10/10/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A (Chi nhánh Ngân hàng A quận B).

- Buộc bà Nguyễn Thị L - Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ Nguyễn Tấn Đ phải trả cho nguyên đơn tiền vốn 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 921.750.000 đồng, lãi quá hạn 4.445.333.333 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 19/3/2013 tổng cộng là 13.367.083.333 đồng; từ ngày 20/3/2013 cho đến ngày trả hết tiền vốn vay tính lãi theo mức lãi suất quá hạn từng thời điểm theo hợp đồng đã ký kết.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 6360-LCP-2009-00949 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị L - Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ Nguyễn Tấn Đ đối với căn nhà số 26Đ, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 20/2T, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết và công chứng ngày 01/12/2009. Ngân hàng A (Chi nhánh Ngân hàng A quận B) phải trả 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7332/2008/UB.GCN ngày 07/11/2008 và số 7331/2008/UB.GCN ngày 07/11/2008 do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Nguyễn Thị L.

Ngày 18/12/2013, Ngân hàng A có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 24/2016/KN-KDTM ngày 15/8/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 171/2013/KDTM-PT ngày 10/10/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về số tiền nợ gốc và nợ lãi giữa Ngân hàng A với bà Nguyễn Thị L các bên đều thống nhất và không có tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số nợ tính đến ngày 19/3/2013 là

13.367.083.333 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 20/3/2013 cho đến ngày trả hết vốn vay theo mức lãi suất nợ quá hạn 24%/năm là đúng theo thỏa thuận giữa các bên. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc bà L phải trả cho Ngân hàng tổng cộng là 13.367.083.333 đồng và tiếp tục tính lãi theo mức lãi suất quá hạn từng thời điểm theo hợp đồng đã ký kết là không đúng vì hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-200900957 ngày 04/12/2009 và các phụ lục hợp đồng tín dụng không quy định việc điều chỉnh lãi.

[2] Về xử lý tài sản thế chấp: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định tài sản thế chấp là nhà đất tại số 26Đ và 20/2T nêu trên là của bà L nhận chuyển nhượng của ông Dương Quốc K, bà Phạm Thị Kim H theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng ngày 04/11/2008. Ngày 07/11/2008, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, hai nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của bà L kể từ ngày 07/11/2008, nên bà L có quyền dùng hai nhà đất này thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền; ông K, bà H cũng biết và đồng ý cho bà L thế chấp nhà đất trên với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật. Ông K, bà H cho rằng bà L chưa trả đủ tiền mua nhà đất, còn nợ 2.500.000.000 đồng để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, trả lại 3.000.000.000 đồng đã nhận cho bà L là không có cơ sở. Nếu bà L không trả đủ số tiền mua nhà đất còn thiếu, ông K và bà H có quyền khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu bà L thanh toán khoản tiền này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định Ngân hàng A được quyền yêu cầu phát mãi tài sản là 2 nhà đất nêu trên của bà L để thu hồi nợ khi bà L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 6360-LCP-2009-00949 giữa Ngân hàng với bà L đối với căn nhà số 26Đ và căn nhà số 20/2T, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2009 là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Vì vậy, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên hủy bản án kinh doanh thương mại của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2016/KN-KDTM ngày 15/8/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 171/2013/KDTM-PT ngày 10/10/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng A với bị đơn là bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim H và ông Dương Quốc K.

3. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 287/2013/KDTM-ST ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[2] Về xử lý tài sản thế chấp: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định tài sản thế chấp là nhà đất tại số 26Đ và 20/2T nêu trên là của bà L nhận chuyển nhượng của ông Dương Quốc K, bà Phạm Thị Kim H theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng ngày 04/11/2008. Ngày 07/11/2008, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, hai nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của bà L kể từ ngày 07/11/2008, nên bà L có quyền dùng hai nhà đất này thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền; ông K, bà H cũng biết và đồng ý cho bà L thế chấp nhà đất trên với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật. Ông K, bà H cho rằng bà L chưa trả đủ tiền mua nhà đất, còn nợ 2.500.000.000 đồng để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, trả lại 3.000.000.000 đồng đã nhận cho bà L là không có cơ sở. Nếu bà L không trả đủ số tiền mua nhà đất còn thiếu, ông K và bà H có quyền khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu bà L thanh toán khoản tiền này... Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 6360-LCP-2009-00949 giữa Ngân hàng với bà L đối với căn nhà số 26Đ và căn nhà số 20/2T, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2009 là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.”