

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 11/2003/HĐTP-DS NGÀY 24-03-2003 VỀ VỤ ÁN ĐÒI NỀN NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH KHÁC

Cập nhật: 28-09-2011 16:58:17

QUYẾT ĐỊNH SỐ 11/2003/HĐTP-DS NGÀY 24-03-2003 VỀ VỤ ÁN ĐÒI NỀN NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH KHÁC

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

.....

Tại phiên toà ngày 24-03-2003 xét xử giám đốc thẩm vụ án đòi nền nhà và công trình khác giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thái Thị Xuân Hoa, sinh năm 1936; trú tại nhà số 8 đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Bị đơn: Ông Nguyễn Xăng, sinh năm 1943, và vợ là bà Nguyễn Thị Lèo, sinh năm 1953; đều trú tại nhà số 8B đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Dĩ, sinh năm 1926 uỷ quyền cho Luật sư Phan Bạch Mai, sinh năm 1958; trú tại số 15 Lê Quý Đôn, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.
2. HTX Cơ giới nhẹ Trường Nguyên do ông Nguyễn Hữu Chiến, Trưởng Ban kiểm soát đại diện.
3. Ông Mai Xuân Cường, nguyên Chủ nhiệm HTX Trường Nguyên năm 1979; trú tại khu Đất Lành, Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.
4. Ông Trần Nhánh, nguyên Phó Chủ nhiệm HTX Trường Nguyên năm 1979; trú tại nhà số 58 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.
5. Anh Nguyễn Văn Ba trú tại tổ 10 khu phố 5, phường Đức Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

NHẬN THẤY:

Theo bà Hoa khai: Do còn nợ anh Nguyễn Văn Ba 200đồng tiền mới nên năm 1976, bà Hoa đã thực cho anh Ba một căn nhà mái tôn vách ván, nền xi măng, có diện tích $6,5m \times 20m = 130m^2$ tại số 8 đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang để hoãn nợ (những lời khai sau bà Hoa lại nói là cho anh Ba mượn nhà) sau đó bà Hoa đi làm rẫy ở Cam Ranh. Năm 1979, bà Hoa về thấy gia đình ông Xăng, bà Lèo ở nhà của bà. Bà đến gặp gia đình anh Ba thì được biết, anh Ba đã vượt biên, nên cha mẹ anh Ba là ông Chánh và bà Dĩ cho biết anh Ba cho HTX Trường Nguyên mượn nhà. Do không hiểu chính sách của Nhà nước lúc đó nên bà Hoa cho rằng HTX trưng dụng nhà của bà nên bà không có ý kiến gì với ông Xăng, vì ông Xăng là người trong Ban quản trị HTX.

Năm 1992, ông Xăng tự tháo dỡ nhà và đến gặp bà Hoa yêu cầu ký giấy để ông Xăng bán nhà cho người khác. Vì vậy, bà không ký giấy và ngày 20-10-1992, bà có đơn gửi UBND phường, nhưng giải quyết chưa xong mà ông Xăng vẫn làm nhà nên ngày 24-11-1992 bà Hoa khởi kiện đến Toà án yêu cầu vợ chồng ông Xăng trả nhà và đất (BL 171).

Vợ chồng ông Xăng trình bày:

Năm 1979, tôi có mua lại nhà số 8B Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang của HTX Trường Nguyên. HTX có đưa giấy sang nhượng nhà giữa ông Chánh với HTX cho tôi, tôi nghĩ giấy tờ như vậy là đủ.

Từ năm 1979 đến nay, chúng tôi vẫn ở căn nhà này. Năm 1992, tôi tháo vật liệu nhà cũ để làm nhà tạm thì bà Hoa mới tranh chấp. Trong quá trình ở đó, bà Hoa không có ý kiến gì, nay bà Hoa đòi, tôi không đồng ý trả nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Dĩ trình bày: năm 1976, tôi có nghe con tôi là anh Ba nói lại bà Hoa có mượn của anh Ba tiền và bà Hoa cho anh Ba ở nhờ tại căn nhà làm mắm, khi nào bà Hoa trả tiền thì con trả nhà cho bà, việc con tôi ở nhờ không có giấy tờ gì. Năm 1979, con tôi đã mất tích, sau đó, tôi có nghe chồng tôi là ông Chánh nói đã bán căn nhà nêu trên của bà Hoa cho HTX Trường Nguyên. Tôi chỉ biết như vậy, nhưng tôi không được cầm tiền, còn chữ ký mang tên tôi trong giấy bán nhà cho vợ chồng ông Xăng, bà Lèo là giả mạo.

Ông Nhánh, nguyên là Phó Chủ nhiệm HTX Trường Nguyên năm 1979, khai: ông có thay mặt HTX đứng ra mua nhà do ông Chánh bán (nhà không có giấy tờ gốc). Việc mua bán có xác nhận của UBND phường, nên lúc đó tôi cứ nghĩ là đúng, nay bà Hoa xuất trình giấy tờ gốc tôi mới biết mình sai. Nhà mua sử dụng được 2 tháng thì ông Cường lúc đó là Chủ nhiệm HTX đại diện bán cho vợ chồng ông Xăng, bà Lèo. Nay, bà Hoa đòi lại nhà đất, đề nghị Tòa giải quyết xem xét.

Ông Mai Xuân Cường, nguyên Chủ nhiệm HTX năm 1979 trình bày: Thừa nhận HTX có mua nhà của ông Chánh, khoảng 2 tháng sau, HTX bán lại cho ông Xăng, bà Lèo và việc mua bán đó là hợp pháp nên để cho ông Xăng, bà Lèo được sử dụng nhà đất.

Đại diện HTX Trường Nguyên cho rằng: Việc mua bán nhà từ năm 1979 đến nay không còn giấy tờ gì nên chúng tôi không biết cụ thể, nay, bà Hoa kiện đòi ông Xăng, bà Lèo, HTX đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Anh Ba là người mượn nhà của bà Hoa cho rằng : Vào khoảng năm 1977-1978, anh Ba thừa nhận có ở nhờ nhà của bà Hoa, sau đó, anh bỏ gia đình đi nơi khác. Năm 1998, anh Ba về mới biết bà Dĩ là mẹ anh còn sống và được biết ông Chánh là cha anh tự bán nhà của bà Hoa. Nay, anh Ba không tranh chấp gì số tiền 200 đồng cho bà Hoa mượn trước đó. Vì hoàn cảnh khó khăn và ở xa, nên anh Ba đề nghị giải quyết vụ án không cần có mặt anh (BL 254-255).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/DSST ngày 25-02-2001, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: Buộc vợ chồng ông Xăng, bà Lèo trả toàn bộ diện tích đất 288m² theo bản vẽ của trung tâm dịch vụ Địa chính tỉnh Khánh Hòa ngày 12-03-2001 mang số nhà 8B Võ Thị Sáu. Ông Xăng, bà Lèo phải tháo dỡ toàn bộ nguyên vật liệu đã dựng nhà trên phần đất nêu trên.

Hủy bỏ giấy nhượng nhà đề ngày 20-10-1979 giữa ông Chánh, bà Dĩ với HTX Trường Nguyên.

Hủy bỏ giấy nhượng nhà đề ngày 02-07-1981 giữa HTX Trường Nguyên với vợ chồng ông Xăng, bà Lèo.

Bà Hoa phải trả lại cho vợ chồng ông Xăng, bà Lèo số tiền 640.000đồng trị giá các cây ăn trái trồng trên đất 288m².

Bà Dĩ phải thanh toán cho vợ chồng ông Xăng, bà Lèo giá trị 288m² đất là 207.360.000đồng. Bà Dĩ phải nộp 9.294.400 đồng án phí DSST. Bà Hoa phải nộp 50.000đồng án phí DSST.

(Tòa án cấp sơ thẩm nhận định : Tiền HTX Trường Nguyên mua nhà của ông Chánh do các xã viên đóng góp, khi HTX bán nhà cho vợ chồng ông Xăng thì số tiền đó đã trả lại cho từng xã viên, hiện nay, xã viên không còn đầy đủ, đồng thời, HTX cũng không còn lưu trữ tài liệu giấy tờ liên quan đến việc mua bán; do đó, không thể buộc HTX phải có trách nhiệm trong việc mua bán này. Còn bà Dĩ có nghe chồng là ông Chánh nói có bán nhà cho vợ chồng ông Xăng. Hiện nay, ông Chánh chết nên bà Dĩ phải có trách nhiệm trả cho ông Xăng bà Lèo giá trị 288m² đất ' 400.000đ/m² ' 1,8 hệ số thị trường = 207.360.000đồng).

Ngày 04-06-2001, bà Dĩ kháng cáo kêu oan (BL 317)

Ngày 06-06-2001, vợ chồng ông Xăng, bà Lèo kháng cáo cho rằng bà Dĩ phải trả tiền cho bà Hoa còn gia đình ông được ở nhà đất đã mua của HTX Trường Nguyên là hợp pháp nên không đồng ý trả nhà đất cho bà Hoa (BL 332).

Ngày 07-06-2001, bà Hoa kháng cáo về phần diện tích 20m² đất đang tranh chấp trước nhà giáp đường Võ Thị Sáu, Nhà nước giải toả có đền bù. Số tiền này đang được giữ tại Ban quản lý dự án công trình xây dựng thuộc Sở Xây dựng, nhưng Bản án sơ thẩm không giải quyết cho bà được nhận là không đúng (BL 334).

Ngày 31-05-2001, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà kháng nghị Bản án sơ thẩm nêu trên với nhận định :

1- Toà án huỷ cả hai hợp đồng mua bán nhà là đúng... Tuy nhiên, chủ sở hữu tài sản là bà Hoa hoàn toàn biết việc mua bán, vì bà Hoa ở liền kề có mặt thường xuyên ở nhà, chứ không phải như bà Hoa khai là do mặc cảm vì bà mới đi tù về, nên không dám đòi nhà, đây là lý do không có cơ sở... Chỉ có thể buộc vợ chồng ông Chánh, bà Dĩ tự ý bán nhà phải trả giá trị tài sản cho bà Hoa chứ không thể buộc vợ chồng ông Xăng, bà Lèo trả lại đất cho bà Hoa được.

2- Bản án sơ thẩm buộc ông Xăng, bà Lèo trả lại đất cho bà Hoa, nhưng không giải quyết gì về nhà cửa, công trình phụ, cây cối mà ông Xăng, bà Lèo đã tạo lập.

3- Vợ chồng ông Xăng, bà Lèo được nhận khoản tiền đền bù giải toả phần đất làm đường hiện nay do Ban quản lý đang tạm giữ (BL 320, BL 321).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/DSPT ngày 28-05-2002, Toà Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng quyết định :

1. Y án sơ thẩm đối với phần : Buộc vợ chồng ông Xăng, bà Lèo phải tháo dỡ toàn bộ nguyên vật liệu nhà tạm đem đi nơi khác, để trả lại 288m² đất ở 8B Võ Thị Sáu cho bà Hoa.

- Huỷ hai giấy mua bán nhà (đã nêu ở trên) vì vô hiệu.

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà Dĩ nhận trách nhiệm của chồng (là ông Chánh đã chết) trả cho ông Xăng 800đồng thay HTX Trường Nguyên.

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà Hoa trả cho ông Xăng 100đồng thay HTX Trường Nguyên.

2. Sửa Bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Ông Xăng, bà Lèo được nhận lại giá trị của 900 đồng nay là 537.200 đồng (trong đó bà Dĩ nhận trả 476.000đồng, bà Hoa nhận trả 61.200đồng, đã làm tròn các số nói trên) và 640.000đồng là giá trị cây ăn quả bà Hoa chịu trách nhiệm trả. Tổng cộng ông Xăng, bà Lèo được nhận 1.177.200đồng.

Các bên dân sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, vợ chồng ông Xăng, bà Lèo khiếu nại cho rằng, Toà án cấp phúc thẩm không đưa một số người như anh Ba là người mượn nhà của bà Hoa; HTX Trường Nguyên; những người thừa kế của ông Chánh vào tham gia tố tụng là trái pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm căn cứ vào sự tự nguyện của bà Hoa và bà Dĩ để không huỷ án sơ thẩm vì không đủ người tham gia tố tụng là sai. Về nội dung, Toà án không áp dụng Báo cáo 158/BC ngày 25-03-1985 của Toà án nhân dân tối cao để tính lỗi trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo trượt giá trị nhà, nhưng Toà án lại căn cứ vào giá gạo để tính là thiệt hại đến quyền lợi của vợ chồng ông.

Tại Quyết định số 100KN/VKSTC-KSXXDS ngày 12-12-2002, Viện trưởng VKSNDTC kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên của Toà Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng với nhận định: Bản án phúc thẩm tuyên huỷ các hợp đồng sang nhượng nhà trái phép, buộc ông Xăng, bà Lèo phải trả lại nhà cho bà Hoa là đúng. Tuy nhiên, khi áp dụng Điều 146 Bộ luật Dân sự về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, Toà án mới chỉ khôi phục tình trạng ban đầu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (ông Xăng, bà Lèo nhận lại 900 đồng bỏ ra mua nhà năm 1979), nhưng cần được hiểu giá trị ban đầu của 900 đồng tại thời điểm năm 1979 cho đúng để không gây thiệt hại cho ông Xăng, bà Lèo. Mặt khác, cũng chưa xác định lỗi cụ thể để buộc các bên có nghĩa vụ liên quan bồi thường thiệt hại là không bảo đảm quyền lợi cho các bên đương sự; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, huỷ Bản án phúc thẩm nêu trên của Toà Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng và Bản án sơ thẩm số 02/DSST ngày 25-05-2001 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà; giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xét xử sơ thẩm lại theo hướng phân tích trên.

XÉT THẤY :

Nguồn gốc 288m² đất đang tranh chấp giữa bà Hoa với vợ chồng ông Xăng, bà Lèo là đất công được thể hiện rõ tại "Giấy chứng nhận số 18/CNDD" ngày 15-04-1971 của xã trưởng xã Vĩnh Trường chứng nhận cho ông Phạm Trọng Dụng (ông Dụng là chồng của bà Hoa) tạm chiếm 937,50m² đất công. Diện tích 288m² đất đang tranh chấp chính là nơi có nhà sản xuất nước mắm nằm trong tổng diện tích 937,50m² mà bà Hoa giao cho anh Ba năm 1976. Như vậy, diện tích 288m² đất nêu trên vẫn là đất của Nhà nước, bà Hoa không trực tiếp quản lý từ năm 1976 đến nay, mặc dù bà Hoa ở liền kề. Trong khi đó, vợ chồng ông Xăng, bà Lèo mua nhà của HTX Trường Nguyên tuy chưa đủ thủ tục nhưng ngay thẳng và ở ổn định từ năm 1979 đến nay. Do đó, cần để vợ chồng ông Xăng, bà Lèo tiếp tục sử dụng diện tích đất nêu trên là phù hợp.

Còn việc bà Hoa kiện "đòi nền nhà và công trình khác" đối với vợ chồng ông Xăng, bà Lèo, xét thấy: tại đơn khởi kiện của bà Hoa ngày 24-11-1992, bà Hoa cho rằng, năm 1976 bà "thực" căn nhà sản xuất nước mắm 130m² cho anh Ba để hoán khoản nợ 100.000 đồng tiền cũ (bằng 200 đồng tiền mới). Nhưng năm 1979, anh Ba bỏ trốn đi đâu không rõ và năm 1998 anh Ba về lại cho rằng anh chỉ ở nhờ nhà của bà Hoa, còn số tiền 200đồng bà Hoa nợ anh, anh cũng không đòi nữa, đồng thời, bà Hoa cũng cho rằng bà cho anh Ba mượn nhà chứ không phải thực nhà như bà trình bày ở đơn kiện năm 1992. Như vậy, bà Hoa đã không có sự thống nhất về việc đã thực nhà cho anh Ba hay cho anh Ba mượn nhà. Do đó, cần phải xác minh làm rõ vào năm 1976, bà Hoa cho anh Ba mượn nhà hay đã thực nhà cho anh Ba. Nếu bà Hoa đã "thực" nhà cho anh Ba, tức đã "bán nhà có điều kiện" thì khi anh Ba bỏ đi, ông Chánh có quyền quản lý và sử dụng nhà đất này; ngược lại, nếu có căn cứ cho rằng, bà Hoa cho anh Ba mượn nhà, thì việc ông Chánh (cha của anh Ba) tự bán nhà cho HTX Trường Nguyên, sau đó, HTX bán nhà cho vợ chồng ông Xăng, bà Lèo đều là trái pháp luật và ông Chánh là người có lỗi và phải chịu trách nhiệm chính trong vụ án này. Vì vậy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà Dí, anh Ba... (là người thừa kế của ông Chánh), hợp tác xã cơ giới nhẹ Trường Nguyên và vợ chồng ông Xăng, bà Lèo đều phải tham gia tố tụng để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, từ đó, xác định lỗi của từng người để bồi thường thiệt hại cho bà Hoa thì mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Bởi những lẽ trên và căn cứ vào Điều 77 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự,

QUYẾT ĐỊNH :

1- Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/DSPT ngày 28-05-2002 của Toà Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/DSST ngày 25-04-2001 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà về vụ án "đòi nền nhà và công trình khác" giữa bà Thái Thị Xuân Hoa với vợ chồng ông Nguyễn Xăng, bà Nguyễn Thị Lèo.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà điều tra, xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Lý do các Bản án phúc thẩm, sơ thẩm bị huỷ:

Các Toà án chưa điều tra làm rõ bà Hoa bán nhà có điều kiện cho anh Ba hay chỉ cho anh Ba mượn nhà.