QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 14/2009/DS-GĐT NGÀY 16/07/2009 VỀ VỤ ÁN "TRANH CHẤP VỀ THỪA KẾ TÀI SẢN"

Cập nhật: 13-10-2011 16:41:40

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 14/2009/DS-GĐT NGÀY 16/07/2009 VỀ VỤ ÁN "TRANH CHẤP VỀ THỪA KẾ TÀI SẢN"

……..

Ngày 16 tháng 7 năm 2009, tại trụ sở Toà án nhân dân tối cao đã mở phiên toà giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự " *tranh chấp về thừa kế tài sản*" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Bản, sinh năm 1926; trú tại số 27 phố Lê Lợi, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Bị đơn: Ông Trương Gia Hải, sinh năm 1943; trú tại nhà số 68, tổ 3, ngõ 20 Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Nhân, sinh năm 1948, trú tại số 160 đường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội; đăng ký nhân khẩu thường trú: tổ 19, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội (bà Nhân ủy quyền cho ông Trương Gia Hải).

2. Ông Lý Quang Hà, sinh năm 1957; trú tại: số 57, ngõ 82 phố Phạm Ngọc Thạch, quận Đống Đa, Hà Nội.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 27-3-1995 và các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn là bà Trương Thị Bản trình bày:

Khối tài sản gồm 01 ngôi nhà ngói cổ 05 gian gắn liền quyền sử dụng 415,69m^2 đất và 1.010m^2 (ông Hải đã bán năm 1965) đất tại xóm Sở, Mai Dịch, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 49, ngách 58, ngõ 23, phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội) là của tổ tiên để lại cho cụ Trương Gia Xứng**.**

Cụ Trương Gia Xứng có 02 vợ, vợ cả là cụ Kim Thị Chính (là mẹ của bà Trương Thị Bản); vợ hai là cụ Nguyễn Thị Xuyến (là mẹ của ông Trương Gia Hải và bà Trương Thị Nhân). Cụ Xứng chết năm 1952, cụ Xuyến chết năm 1965, cụ Chính chết năm 1989 đều không để lại di chúc. Nay bà xin được chia thừa kế căn nhà ngói cổ 05 gian gắn với quyền sử dụng 415,69m^2 đất. Còn 1.010m^2 đất do cụ Xứng để lại nhưng ông Hải đã bán từ năm 1968 nên bà không yêu cầu chia.

Ông Hải không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của bà Bản vì cho rằng: Từ năm 1951 cụ Xứng đã mua nhà đất tại thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) để chung sống với mẹ con bà Bản; nhà đất tại xóm Sở, Mai Dịch, Từ Liêm (nay là số 49 ngách 58, ngõ 23, phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội) mà ông đang quản lý là của cụ Xứng đã cho mẹ con ông. Sau khi cụ Xứng chết, cải cách ruộng đất đã chia lại cho cụ Xuyến. Năm 1960 cụ Xuyến (mẹ của ông) đã đứng tên kê khai quyền sử dụng đất, năm 1986 ông kê khai đứng tên trong bản đồ địa chính của xã phần diện tích nhà đất trên và ở ổn định đến nay, nên không đồng ý chia thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trương Thị Nhân cho rằng nhà đất tại xóm Sở, cụ Xứng đã cho cụ Xuyến và các con cụ Xuyến. Nay bà đồng ý để lại toàn bộ nhà đất cho ông Hải để thờ cúng tổ tiên.

Ông Lý Quang Hà cho rằng việc mua bán giữa ông Hà với ông Hải đã hoàn tất, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường Mai Dịch, nên đề nghị không đưa ông vào tham tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông cũng sẽ không nhận bất cứ giấy tờ gì của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/DSST ngày 04-6-1996, Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm, Hà Nội quyết định:

- Xác nhận khối di sản gồm nhà 05 gian diện tích 55,5m^2 đất cùng các công trình phụ nằm trên diện tích đất 423m^2 tại xóm Sở, Mai Dịch, Từ Liêm, Hà Nội là của cụ Xứng, cụ Xuyến, cụ Chính.

- Trích công sức duy trì tài sản cho ông Hải là 5% trên tổng giá trị di sản.

- Giao toàn bộ nhà đất cho ông Hải sở hữu, sử dụng, ông Hải có trách nhiệm thanh toán cho bà Bản 14.816.000 đồng, thanh toán cho bà Nhân 8.466.000 đồng.

- Bác yêu cầu của bà Bản đòi chia đất số thửa 618 tờ bản đồ số 01 diện tích 426m^2 tại xóm Sở, Mai Dịch, Từ Liêm.

- Bác yêu cầu của ông Hải đòi chia khối tài sản ở nhà số 27, phố Lê Lợi, thị xã Hà Đông.

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

Ông Hải, bà Bản kháng cáo.

Tại Quyết định số 52/KSXXDS ngày 12-6-1996, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Từ Liêm kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, với lý do: vụ án kéo dài quá thời hạn quy định, về nội dung tách riêng phần nhà để tính giá trị và chia là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự; bà Bản yêu cầu được chia bằng hiện vật nhưng Tòa án không xem xét.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 223/DSPT ngày 22-8-1996, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Xác định di sản thừa kế của cụ Xứng và cụ Xuyến là 05 gian nhà ngói cổ diện tích 55,5m^2.

- Giao cho ông Hải sở hữu 05 gian nhà ngói cổ và được sử dụng 423m^2 đất tại xóm Sở, ông Hải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nhân 12.369.000 đồng, thanh toán cho bà Bản 6.684.000 đồng.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Bản khiếu nại.

Tại Quyết định số 125/DS ngày 22-8-1996, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên với lý do: Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xác định di sản là căn nhà ngói 05 gian trên nền đất 55m^2 là không đúng, mà phải xác định di sản thừa kế của vợ chồng cụ Xứng là căn nhà trên diện tích đất 460m^2.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34 ngày 01-02-1999, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Huỷ bản án dân sự phúc thẩm số 223/DSPT ngày 22-8-1996 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo hướng xác định di sản thừa kế là ngôi nhà ngói 05 gian gắn liền diện tích 426m^2 đất, trong đó, có công duy trì, tôn tạo của cụ Xuyến và ông Hải.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 197/PTDS ngày 04-9-1999, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Xác định di sản của cụ Xứng và 02 vợ là cụ Xuyến và cụ Chính gồm 426m^2 đất và 1 nhà ngói 05 gian trị giá 204.220.000 đồng.

- Trích 25% công duy trì tài sản cho cụ Xuyến và ông Hải là 51.055.000 đồng (phần của cụ Xuyến 1/3 là 17.018.333 đồng, ông Hải 2/3 là 34.036.666 đồng).

- Giá trị di sản của 3 cụ Xứng, Chính, Xuyến thực còn 153.165.000 đồng.

- Phần di sản của cụ Xứng chia cho các thừa kế mỗi người được hưởng 10.211.000 đồng. Tổng cộng bà Bản được chia 71.477.000 đồng, ông Hải được chia 83.389.832 đồng, bà Nhân được chia 49.353.166 đồng.

- Giao cho bà Bản được sử dụng diện tích 84m^2 đất có giá trị là 39.997.000 đồng. Bà Bản được ông Hải thanh toán số tiền còn thiếu là 31.997.000 đồng.

- Giao cho ông Hải được sử dụng diện tích đất còn lại 342m^2.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Hải có đơn khiếu nại.

Tại Quyết định số 49/KN-DS ngày 07-4-2000, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên với lý do: Bà Bản đã sinh sống ổn định hơn 40 năm tại thị xã Hà Đông, không có nhu cầu về chỗ ở tại Mai Dịch, nên kỷ phần của bà Bản cần chia bằng giá trị.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 303 ngày 30-11-2000, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Huỷ bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo hướng xác minh chính xác diện tích đất và khi giao đất cho bà Bản cần xác định cụ thể lối đi và mốc giới.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 105/DSPT ngày 28-6-2001, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Trương Thị Bản.

- Xác định thửa đất số 618 tờ bản đồ số 01 có diện tích 415,69m^2 và trị giá ngôi nhà ngói cổ 05 gian có tổng giá trị 211.825.000 đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của cụ Trương Gia Xứng, cụ Kim Thị Chính, cụ Nguyễn Thị Xuyến.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nhân giao toàn bộ kỷ phần thừa kế được hưởng của bố mẹ cho ông Hải.

- Giao cho ông Hải được sở hữu, sử dụng toàn bộ 415,69m^2 đất và vật liệu nhà ngói 05 gian cũ tại thửa số 618 tờ bản đồ số 01 và có trách nhiệm thanh toán cho bà Bản 64.253.582 đồng.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 17-8-2001 ông Hải bán toàn bộ nhà đất trên cho ông Lý Quang Hà với giá 250.000.000 đồng; hợp đồng mua bán được UBND phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy xác nhận ngày 20-8-2001.

Bà Bản khiếu nại yêu cầu được chia thừa kế bằng hiện vật và yêu cầu chia thừa kế cả diện tích thửa đất 1.010m^{2}mà ông Hải đã bán từ năm 1968.

Tại Quyết định số 194/KN-DS ngày 02-11-2001, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với lý do: Tòa án cấp phúc thẩm xác định tài sản ông Hải đang quản lý tại xóm Sở là di sản của vợ chồng cụ Xứng, cụ Chính và cụ Xuyến, sau khi trừ công sức duy trì tài sản cho cụ Xuyến, ông Hải, di sản còn lại được chia thừa kế theo pháp luật cho các thừa kế là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích đất rộng, chia hiện vật được cho cả hai bên, nhưng Tòa án chỉ chia hiện vật cho ông Hải, còn bà Bản nhận giá trị là không đảm bảo quyền lợi cho bà Bản.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 204 ngày 25-9-2002, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Huỷ bản án dân sự phúc thẩm số 105/DSPT ngày 28-6-2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 12/DSST ngày 04-6-1996 của Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vì cần điều tra, xác minh để có thể chia thừa kế bằng hiện vật cho cả hai bên và đưa ông Lý Quang Hà (là người mua nhà, đất của ông Hải) vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho ông Hà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/DSST ngày 30-9-2003, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu xin chia thừa kế nhà đất tại số 49, ngách 58, ngõ 23 phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội của bà Trương Thị Bản.

- Xác nhận thửa đất số 618 tờ bản đồ số 01 năm 1986 đo thực tế là 415,69m^2 và giá trị ngôi nhà ngói cổ 05 gian thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Trương Gia Xứng, cụ Kim Thị Chính, cụ Nguyễn Thị Xuyến. Cụ Xứng chết năm 1952, cụ Xuyến chết năm 1965, cụ Chính chết năm 1989 không để lại di chúc, được chia theo luật.

- Xác nhận phần xây dựng của ông Hải có giá trị 43.242.900 đồng.

- Trích 25% công sức duy trì tài sản cho cụ Xuyến và ông Hải là 520.562.500 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Nhân giao toàn bộ kỷ phần thừa kế được hưởng của bố mẹ cho ông Trương Gia Hải.

- Chia cho bà Bản diện tích đất 83,1m^2, trên phần đất có 16,33m^2 tường rào do ông Hải xây; bà Bản được ông Hải thanh toán chênh lệch là 311.988.090 đồng.

- Chia cho ông Hải phần diện tích đất còn lại có diện tích 332,59m^2 và 4.000.000 đồng giá trị nhà cổ 05 gian.

- Việc mua bán nhà đất giữa ông Hải và ông Hà nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

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

Bà Bản có đơn kháng cáo cho rằng: Toà án trích công sức duy trì bảo quản cho ông Hải mức 25% trên tổng giá trị tài sản là quá nhiều, chia hiện vật cho bà 83m^2/415m^2 đất là quá ít. Toà buộc bà phải gánh chịu một phần nhà mái bằng ông Hải tự ý xây dựng trên đất là không đúng.

Ông Hải có đơn kháng cáo không đồng ý chia thừa kế vì tài sản tranh chấp không phải là di sản của cụ Xứng, cụ Chính.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 209/DSPT ngày 03-12-2004, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu xin chia thừa kế nhà đất tại số 49, ngách 58, ngõ 23 phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội của bà Trương Thị Bản.

- Xác nhận thửa đất số 618 tờ bản đồ số 01 năm 1986 đo thực tế là 415,69m^2 và giá trị nhà cổ 05 gian có giá trị là 3.325.520.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền giá trị nhà cổ, tổng cộng là 3.329.520.000 đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Trương Gia Xứng, cụ Kim Thị Chính, cụ Nguyễn Thị Xuyến.

- Trích 35% của tổng giá trị tài sản là 3.329.520.000 đồng để chi công sức duy trì tài sản cho cụ Xuyến và ông Hải là 1.165.332.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Nhân giao toàn bộ kỷ phần thừa kế được hưởng của bố mẹ cho ông Trương Gia Hải.

- Chia cho bà Bản diện tích 83,3m^2 đất có giá trị là 666.400.000 đồng và 1.257.410 đồng là giá trị 16,33m^2 tường rào do ông Hải xây và được ông Hải thanh toán 342.296.990 đồng phần còn thiếu.

- Chia cho ông Hải phần diện tích đất còn lại 332,39m^2 trị giá 2.659.120.000 đồng và 4.000.000 đồng trị giá ngôi nhà cổ 05

gian, ông Hải có trách nhiệm thanh toán cho bà Bản là 342.296.999 đồng.

- Việc mua bán nhà đất giữa ông Hải và ông Hà nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Hải có đơn khiếu nại.

Tại Quyết định số 84/QĐ/KNGĐT-V5 ngày 09-11-2005 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm số 204/DS ngày 25-9-2002 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao và bản án phúc thẩm nêu trên. Giao hồ sơ vụ án cho Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo hướng giữ nguyên hiện trạng nhà đất như hiện nay. Ông Hải phải có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch tài sản theo thời giá hợp lý cho bà Bản mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 05/2006/DS-GĐT ngày 05-4-2006, Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quyết định:

- Huỷ bản án dân sự phúc thẩm số 209/DSPT ngày 03-12-2004 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 29/DSST ngày 30-9-2003 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2007/DS-ST ngày 17-4-2007, Toà án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu xin chia thừa kế nhà đất tại số 49, ngách 58, ngõ 23 phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội của bà Trương Thị Bản.

2. Xác nhận thửa đất số 618 tờ bản đồ số 01 năm 1986 đo thực tế có diện tích 415,69m^2 và giá trị nhà cổ 05 gian tại 49, ngách 58, ngõ 23 phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy có giá trị 3.329.590.000 đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Trương Gia Xứng, cụ Kim Thị Chính, cụ Nguyễn Thị Xuyến. Cụ Xứng chết năm 1952, cụ Xuyến chết năm 1965, cụ Chính chết năm 1989 không để lại di chúc được chia theo luật.

3. Xác nhận phần xây dựng của ông Hải có giá trị 33.394.400 đồng (phần tài sản này không tính là di sản để chia).

4. Trích 35% của tổng giá trị tài sản là 3.329.590.000 đồng để chi công sức duy trì tài sản cho cụ Xuyến và ông Hải là 1.165.356.500 đồng.

- Phần để chia di sản của cụ Xứng, cụ Chính, cụ Xuyến còn lại là 2.164.233.500 đồng.

- Thanh toán tài sản chung của vợ chồng mỗi người được hưởng là 721.411.166,7 đồng.

5. Xác nhận hàng thừa kế của cụ Xứng gồm cụ Kim Thị Chính, cụ Nguyễn Thị Xuyến, bà Trương Thị Bản, ông Trương Gia Hải, bà Trương Thị Nhân, mỗi kỷ phần được hưởng là 144.282.233 đồng.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Nhân giao toàn bộ kỷ phần thừa kế được hưởng của bố mẹ cho ông Trương Gia Hải.

7. Xác nhận bà Bản được hưởng là:

144.282.233 đồng (của cụ Chính)

144.282.233 đồng (của cụ Xứng)

721.411.166 đồng (tài sản của cụ Chính)

Tổng cộng: 1.009.975.632 đồng.

8. Xác nhận phần của ông Hải được hưởng là:

144.282.233 đồng (của cụ Xứng)

721.411.166 đồng (tài sản của cụ Xuyến)

144.282.233 đồng (của cụ Xuyến)

144.279.200 đồng (của cụ Xứng)

1.165.356.500 đồng (công duy trì)

Cộng: 2.175.332.132 đồng

144.282.233 đồng (phần bà Nhân được hưởng của cụ Xứng)

Tổng cộng: 2.319.614.365đồng.

9. Huỷ một phần hợp đồng mua bán nhà ngày 17-8-2001 giữa ông Trương Gia Hải với ông Lý Quang Hà phần diện tích đất đứng từ cổng ngõ nhìn vào phía bên tay trái có diện tích chiều rộng giáp ngõ đi là 3,5m, chiều rộng phía sau giáp nhà ông Trước là 3,5m, chiều dài giáp nhà ông Quế là 23,8m.

Phía đất giáp nhà (ông Hải đã bán cho ông Hà) là 23,8m = 83,3m^2 tại xóm Sở, Mai Dịch, nay là 49 ngách 58, ngõ 23 phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

- Buộc ông Lý Quang Hà phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trương Thị Bản phần diện tích 83,3m^2 đất có chiều rộng mặt đường là 3,5m, chiều rộng phía sau giáp nhà ông Trước là 3,5m, chiều dài giáp nhà ông Quế là 23,8m và phần giáp đất nhà ông Hải đã bán cho ông Hà là 23,8m đứng từ cổng nhìn vào phía tay trái tại 49 ngách 58, ngõ 23 Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội do nhận chuyển nhượng của ông Trương Gia Hải. Nay hợp đồng chuyển nhượng này bị tuyên vô hiệu một phần.

10. Buộc ông Trương Gia Hải phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Lý Quang Hà 669.110.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do bị huỷ một phần hợp đồng mua bán nhà ngày 17-8-2001 giữa ông Trương Gia Hải với ông Lý Quang Hà phần diện tích 83,3m^2 đất.

11. Chia hiện vật:

- Chia cho bà Bản diện tích phía bên tay trái từ cổng ngõ nhìn vào có chiều rộng mặt ngõ là 3,5m, chiều rộng phía sau giáp nhà ông Trước là 3,5m, chiều dài giáp nhà ông Quế là 23,8m và phía giáp đất ông Hải đã bán cho ông Hà là 23,8m, có diện tích là 83,3m^2 đất, có giá trị là 666.400.000 đồng. Trên phần đất này có 61,6m^2 tường rào (do ông Hải xây đã bán cho ông Hà) có giá trị là 2.710.000 đồng. Tổng cộng là 669.110.000 đồng tại 49 ngách 58, ngõ 23 Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội và được ông Hải thanh toán là 340.865.232 đồng phần còn thiếu.

Bà Bản tự mở lối đi ra đường làng trên phần diện tích đất được chia.

- Chia cho ông Hải phần diện tích còn lại phía bên tay phải đứng từ cổng ngõ nhìn vào có diện tích 415,69m^2 - 83,3m^2 = 332,39m^2 (phần diện tích này ông đã bán cho ông Lý Quang Hà tại 49 ngách 58, ngõ 23 phố Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội) trị giá 2.659.120.000 đồng và 4.070.000 đồng (tiền trị giá 05 gian nhà cổ). Tổng cộng là 2.663.190.000 đồng. Nhưng phải có trách nhiệm thanh toán lại tiền chênh lệch cho bà Bản là 340.865.232 đồng.

Cây cối nằm trên phần diện tích của người nào thì người đó được hưởng.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24-4-2007, ông Trương Gia Hải kháng cáo với nội dung:

- Bà Bản không có quyền khởi kiện.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa tổ chức hòa giải tại địa phương nơi có đất tranh chấp và không tổ chức hòa giải giữa các đương sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử trong khi quyết định đưa vụ án ra xét xử đang bị ông khiếu nại; chưa thụ lý đơn phản tố hợp pháp của ông; chưa quyết định trưng cầu giám định các chứng cứ của bà Bản bị ông tố cáo là giả mạo; xác định thửa đất 618 là di sản của ba cụ Xứng, Chính, Xuyến là trái quy định của pháp luật, vì thửa đất này sau cải cách ruộng đất đã chia cho cụ Xuyến. Do đó, không phải là di sản của cụ Xứng. Hơn nữa, năm 1960 cụ Xuyến đứng tên trên sổ địa bạ. Khi cụ Xuyến chết thì ông là người đứng tên.

- Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng mua bán (có chứng thực của Uỷ ban nhân dân phường Mai Dịch) của ông với ông Lý Quang Hà để lấy đất chia cho bà Bản là vi phạm Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

- Việc áp giá không tuân thủ theo Công văn số 92/2000/KHXX ngày 02-7-2000 của Tòa án nhân dân tối cao, không lấy giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm lần đầu mà lấy giá của những lần không có sự tham gia của chính quyền địa phương, khi ông đã chuyển nhượng nhà, đất và lấy giá đất của những bản án đã bị hủy.

Ngày 25-4-2007, bà Trương Thị Bản kháng cáo với nội dung:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà xin chia phần tài sản thừa kế bằng hiện vật, nhưng Tòa án chỉ chia cho bà 83,3m^2 bằng hiện vật, còn lại là chia giá trị cho bà là không đúng, bởi lẽ ông Hải không có nhu cầu sử dụng nhà đất.

- Gia đình ông Hải đã tẩu tán hết tài sản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định buộc ông Hải phải thanh toán cho bà 340.865.232 đồng thì không thể thi hành án được.

- Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Hải với ông Hà và buộc ông Hải phải thanh toán cho ông Hà 666.400.000 đồng là không đúng, vì ông Hà không có đơn đề nghị Tòa xem xét hợp đồng mua bán nêu trên, ông Hà không nộp tiền tạm ứng án phí là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 204/2007/DSPT ngày 12-10-2007, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Bản và kháng cáo của ông Trương Gia Hải, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Hải khiếu nại với nội dung:

- Bà Bản không có giấy khai sinh chứng minh là con của cụ Xứng.

- Thửa đất số 618 tại xóm Sở, Mai Dịch là của cụ Xuyến, ông và bà Nhân vì, năm 1955-1956 Cải cách ruộng đất đã chia nguyên canh, nguyên cư cho mẹ con ông để làm đất ở, khi đó cụ Xứng đã chết, nên thửa đất số 618 không phải là di sản của cụ Xứng và cụ Chính.

- Cụ Xứng đã bán toàn bộ tài sản để chuyển đến thị xã Hà Đông lập nghiệp.

- Ngày 16-8-2001 ông đã thi hành án xong và ngày 20-8-2001 đã bán toàn bộ nhà đất cho người khác, hợp đồng mua bán có xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường Mai Dịch và hiện nay ông phải đi thuê nơi ở khác.

- Mặc dù ông đã bán nhà, đất từ năm 2001, nhưng Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao vẫn tiến hành định giá lại

nhưng không báo cho ông, luật sư của ông cũng như chủ đất mới biết.

Tại Quyết định số 13/2009/KN-DS ngày 13-01-2009, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm số 204/2007/DSPT ngày 12-10-2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 14/2007/DSST ngày 17-4-2007 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại; với nhận định:

Cụ Trương Gia Xứng có 02 vợ; vợ cả là cụ Kim Thị Chính, cụ Xứng và cụ Chính có có 01 người con chung là bà Trương Thị Bản; vợ hai là cụ Nguyễn Thị Xuyến, cụ Xứng và cụ Xuyến có 02 người con chung là ông Trương Gia Hải và bà Trương Thị Nhân. Cụ Xứng chết năm 1952, cụ Xuyến chết năm 1965, cụ Chính chết năm 1989 đều không để lại di chúc.

Về tài sản có tranh chấp: Nguồn gốc ngôi nhà ngói cổ 5 gian trên diện tích 415,69m^2 tại xóm Sở, xã Mai Dịch, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là nhà số 49, ngách 58, ngõ 23, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội) là của tổ tiên để lại cho cụ Xứng. Trong quá trình sử dụng và thực hiện chính sách của Nhà nước, năm 1960 cụ Xuyến đứng tên trên sổ địa bạ, năm 1986 thì ông Hải đứng tên. Ông Hải cho rằng, trong cải cách ruộng đất, Nhà nước đã chia lại diện tích nguyên canh, nguyên cư cho cụ Xuyến, đồng thời ông Hải xuất trình xác nhận của ông Trương Văn Khai (nguyên là Phó chủ tịch xã Mai Dịch); ông Trương Anh Quân (nguyên là Thư ký Uỷ ban hành chính xã Mai Dịch) có nội dung cụ Nguyễn Thị Xuyến trước, trong và sau cải cách ruộng đất đã ở liên tục trên thửa đất 618; thửa đất này đã được Cải cách ruộng đất công nhận chính thức của cụ Xuyến và cụ Xuyến đứng tên trên sổ địa bạ. Lẽ ra, phải xác minh làm rõ trong thời kỳ cải cách ruộng đất gia đình cụ Xứng có phải là đối tượng thực hiện chính sách cải cách ruộng đất hay không? có hay không có việc khi thực hiện chính sách cải cách ruộng đất thì Nhà nước chia lại ruộng đất nguyên canh, nguyên cư cho gia đình cụ Xuyến và khi đó hộ gia đình cụ Xuyến bao gồm những ai? Đồng thời xác minh làm rõ về quá trình quản lý Nhà nước và việc kê khai nhà đất qua các thời kỳ thực hiện chính sách quản lý đất đai của Nhà nước, từ đó mới có đủ căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ các vấn đề nêu trên nhưng lại xác định nhà đất đang có tranh chấp là di sản của cụ Xứng, cụ Chính và cụ Xuyến để chia thừa kế là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Hơn nữa, theo lời khai của các đương sự thì năm 1936, cụ Xứng bán một số tài sản để mua nhà đất tại Hà Đông. Lẽ ra, phải xác minh làm rõ có hay không có tài sản của cụ Xứng ở Hà Đông và nếu có thì diễn biến thay đổi về tài sản của cụ Xứng và cụ Chính như thế nào, từ đó mới có cơ sở xác định chính xác tài sản của cụ Xứng, cụ Chính để chia. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ các vấn đề nêu trên, nhưng đã giải quyết vụ án là chưa đủ cơ sở.

Mặt khác, sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 105/DSPT ngày 28-6-2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật thì ông Hải đã thi hành án xong và ngày 17-8-2001, ông Hải đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Lý Quang Hà; hợp đồng mua bán được Uỷ ban nhân dân phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy xác nhận. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hải và ông Hà là ngay tình, phù hợp quy định của Bộ luật dân sự 2005. Khi xét xử sơ thẩm và phúc thẩm lại thì Bộ luật dân sự 2005 đã có hiệu lực pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định hợp đồng mua bán nêu trên là hợp đồng vô hiệu để hủy một phần của hợp đồng và xác định ông Hải có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu, từ đó buộc ông Hải phải bồi thường cho ông Hà do hợp đồng bị vô hiệu là chưa chính xác, không đảm bảo quyền lợi cho ông Hải.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 14/2007/DSST ngày 17-4-2007 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì nguồn gốc ngôi nhà ngói cổ 05 gian trên diện tích 415,69m^2 tại xóm Sở, xã Mai Dịch, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là nhà số 49, ngách 58, ngõ 23, phố Tràn Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội) là của ông cha của cụ Xứng để lại cho cụ Xứng. Trong quá trình thực hiện chính sách cải tạo của Nhà nước thì năm 1960 cụ Xuyến kê khai, đứng tên trên sổ địa bạ, sau đó năm 1986 ông Hải đứng tên kê khai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hải cho rằng, khi thực hiện chính sách cải cách ruộng đất, Nhà nước đã chia lại

diện tích đất nguyên canh, nguyên cư cho cụ Xuyến, đồng thời ông Hải xuất trình xác nhận của ông Trương Văn Khai (nguyên là Phó chủ tịch xã Mai Dịch); ông Trương Anh Quân (nguyên là Thư ký Uỷ ban hành chính xã Mai Dịch) có nội dung cụ Nguyễn Thị Xuyến trước, trong và sau cải cách ruộng đất đã ở liên tục trên thửa đất 618; thửa đất này đã được Cải cách ruộng đất công nhận chính thức của cụ Xuyến và cụ Xuyến đứng tên trên sổ địa bạ. Ngoài ra, ông Trương Văn Khai còn xác nhận cụ Xuyến được Hợp tác xã chấp nhận cho sử dụng toàn bộ đất vườn thay cho việc cấp đất 5% ngoài đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa tiến hành xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền như Uỷ ban nhân dân quận Cầu Giấy, Trung tâm lưu trữ của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội và những người trước đây đã tham gia Cải cách ruộng đất để làm rõ khi thực hiện chính sách cải cách ruộng đất Nhà nước đã quản lý và giao cho gia đình cụ Xuyến nguyên canh, nguyên cư; đồng thời chính quyền địa phương giao đất vườn cho gia đình cụ Xuyến thay cho đất 5% hay không, nhưng lại xác định nhà đất có tranh chấp là di sản của cụ Xứng là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Theo lời khai của ông Hải thì khoảng năm 1936, cụ Xứng bán ruộng ở xóm Sở để mua nhà tại Hà Đông (cũ), nên yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ Xứng ở Hà Đông, đồng thời ông Hải xuất trình xác nhận của một số nhân chứng biết việc cụ Xứng bán ruộng của gia đình ở xóm Sở, xác nhận của công an thị xã Hà Đông (cũ) với nội dung: Cụ Chính ở tại số nhà 36 phố Nguyễn Hữu Độ từ tháng 6 -1949 đến tháng 4-1951; ở tại nhà số 1B phố Nguyễn Hữu Độ từ tháng 4-1951 đến tháng 12-1954; ở nhà số 52 phố Lê Lợi từ tháng 12-1954 đến tháng 6-1958; ở nhà số 27 phố Lê Lợi từ tháng 6-1958 đến tháng 5-1962. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm mới tiến hành xác minh quá trình quản lý, sử dụng tại các căn nhà số 1B, 36, 27 và 52 phố Lê Lợi mà chưa tiến hành xác minh về nhà số 1B và 36 phố Nguyễn Hữu Độ thời kỳ trước năm 1954 là nhà số bao nhiêu hiện nay, ở phố nào và nhà, đất đó có phải của cụ Xứng không? Do đó, cần phải xác minh làm rõ các vấn đề nêu trên thì mới đủ căn cứ xác định cụ Xứng có nhà, đất ở thị xã Hà Đông (cũ) hay không. Nếu có căn cứ xác định cụ Xứng có nhà, đất ở thị xã Hà Đông thì phải xác định nhà, đất đó là di sản của cụ Xứng để chia thừa kế theo pháp luật thì mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông Hải với ông Lý Quang Hà: Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 105/DSPT ngày 28-6-2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật, ngày 17-8-2001 ông Hải chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông Hà; hợp đồng chuyển nhượng được Uỷ ban nhân dân phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy chứng nhận ngày 20-8-2001. Lẽ ra, cần xác minh làm rõ việc sang nhượng nhà đất giữa ông Hải với ông Hà đã đúng quy định của pháp luật hay chưa? có hay không các hành vi gian dối của các đương sự và việc sang nhượng nhà đất là gian dối nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì mới có đủ căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ các vấn đề trên, nhưng lại cho rằng ông Hải có biểu hiện gian dối nhằm tẩu tán tài sản có tranh chấp, nhưng lại xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hải với ông Hà có hiệu lực một phần và vô hiệu một phần (đối với diện tích đất sau đó chia cho bà Bản) là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 297 và Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Huỷ bản án dân sự phúc thẩm số 204/2007/DS-ST ngày 12-10-2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 14/2007/DSST ngày 17-4-2007 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản giữa nguyên đơn là bà Trương Thị Bản với bị đơn là ông Trương Gia Hải; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Nhân và ông Lý Quang Hà.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

Lý do bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm bị hủy:

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ nhà đất có tranh chấp có phải là di sản thừa kế hay không? Chưa xác định rõ có hay không sự gian dối trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bị đơn.