

Quyết định giám đốc thẩm số 16/2003/HĐTP-DS ngày 28/05/2003 về vụ án "Đòi lại một phần diện tích đất nền nhà"

Cập nhật: 26-09-2011 16:03:28

QUYẾT ĐỊNH SỐ 16/2003/HĐTP-DS NGÀY 28-05-2003 VỀ VỤ ÁN ĐÒI LẠI MỘT PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT NỀN NHÀ

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

.....

Tại phiên toà ngày 28-05-2003 xét xử giám đốc thẩm vụ án tranh chấp một phần diện tích đất nền nhà giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Cheng và chồng là ông Cao Bích ; uỷ quyền cho con là chị Cao Buối trú tại số 99 đường Minh Phụng, phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn : Bà Trần Thị Bông, trú tại số 99B Minh Phụng, phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Quý, trú tại số 26 Phan Chu Trinh, phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
2. Ông Lý Trọng Nhơn, trú tại số 10/4 ấp 3, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Ông Nguyễn Văn Lợi, trú tại số 121/16 Lê Thị Bạch Cát, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY :

Thửa đất 373m² tại đường Minh Phụng, Chợ Lớn, Đạp Thành, Sài Gòn là của cụ Nguyễn Văn Chúc và Nguyễn Văn Tiếng (là 2 anh em ruột). Năm 1944, hai cụ đã chia đôi thửa đất trên và xây thành 2 căn nhà: cụ Chúc sở hữu căn nhà mang số 99; cụ Tiếng sở hữu căn nhà mang số 101 Minh Phụng. Năm 1959, cụ Chúc đứng tên xin giấy phép cất một gian quán số có diện tích 9m² trong khuôn viên nhà số 99 Minh Phụng (phía giáp đường hẻm và mặt đường Minh Phụng), nhưng cụ Tiếng là người chỉ phí xây dựng và quản lý gian quán số này. Sau khi xây xong, gian quán số mang số 99A, cụ Tiếng cho ông Nhơn thuê gian quán số 99A để lấy tiền trả tiền điện, nước cho cả cụ Chúc và cụ Tiếng. Quá trình thuê quán, ông Nhơn đã lấn đường hẻm cất thêm sát cạnh gian quán số 99A một gian quán nữa có diện tích 14m² (gọi là gian quán số 99B Minh Phụng). Phần gian quán xây dựng thêm này ông Nhơn đã được hợp thức hoá ngày 03-04-1975. Năm 1980, ông Nhơn bán gian quán số 99B và nhượng quyền thuê gian quán số 99A Minh Phụng cho anh Long. Năm 1981, anh Long bán lại gian quán số 99B và nhượng quyền thuê gian 99A cho bà Bông. Thời điểm này, cả cụ Chúc và cụ Tiếng đã chết, nên ông Lợi là con rể cụ Tiếng quản lý và nhận tiền cho thuê gian quán số 99A Minh Phụng. Còn căn nhà số 99 Minh Phụng của cụ Chúc cho người khác thuê, tiền thuê do bà Quý là con cụ Chúc thụ hưởng.

Do nguồn gốc gian quán số 99B Minh Phụng là của ông Nhơn, nên bà Bông đã nhờ ông Nhơn lập lại thủ tục mua bán gian quán số đó cho bà Bông, đồng thời, bà Bông vẫn trả tiền thuê gian quán số 99A cho ông Lợi. Năm 1985, ông Nhơn đã được cấp giấy hợp thức hoá chủ quyền nhà số 99B Minh Phụng có diện tích 35m² (trong đó có cả diện tích 9m² nguyên là gian quán số 99A của cụ Tiếng) và lập thủ tục chuyển nhượng nhà số 99B Minh Phụng cho bà Bông, đã sang tên trước bạ ngày 01-08-1986, (gọi chung là nhà số 99B Minh Phụng như hiện nay). Sau khi được cấp chủ quyền nhà số 99B Minh Phụng (số mới) bà Bông không trả tiền thuê gian quán số 99A Minh Phụng (cũ) cho ông Lợi nên phát sinh tranh chấp toàn bộ diện tích 35m² nhà số 99B Minh Phụng giữa các đồng thừa kế của cụ Tiếng với bà Bông

về sở hữu căn nhà này.

Quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp nhà số 99B Minh Phụng, bà Quý là con của cụ Chúc đã có lời khai thừa nhận gian quán số 99A Minh Phụng (cũ) thuộc sở hữu của cụ Tiếng và không có tranh chấp gì. Do đó, tại Bản án phúc thẩm số 498/DSPT ngày 25-09-1987, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định diện tích căn nhà số 99B (mới) có 9m² nguyên là gian quán số 99A thuộc sở hữu của cụ Tiếng, nhưng bà Bông được tiếp tục thuê, phần còn lại thuộc sở hữu của bà Bông.

Do có công văn đề nghị giám đốc lại Bản án nên Bản án phúc thẩm nói trên đã bị Phó chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị tại Quyết định số 88/KN-DS ngày 27-10-1988 nhận định : Cần xác minh xem gian quán số 99A Minh Phụng có bị giải toả từ năm 1964 hay không ? quá trình sử dụng quán ông Nhơn có coi nới, cải tạo; bà Bông có nhu cầu về chỗ ở nên có thể cho bà Bông mua hoặc tiếp tục thuê. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 64 ngày 25-05-1989, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xử huỷ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận 6 và Bản án phúc thẩm nói trên của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác minh, xét xử lại. Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lợi đại diện cho các thừa kế của cụ Tiếng đã nhất trí bán diện tích 9m² nguyên là gian quán số 99A Minh Phụng cho bà Bông với giá 1,2 lượng vàng. Do vậy, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định công nhận hoà giải thành số 03/DSST ngày 26-08-1989 và Quyết định đã được thi hành xong.

Tháng 05-1989, bà Quý (là con cụ Chúc) mới lập hồ sơ xin xác nhận thừa kế căn nhà số 99 Minh Phụng, đồng thời, thoả thuận bán căn nhà này cho bà Cheng, ông Bích. Giấy phép mua bán nhà không ghi diện tích chuyển nhượng; Tờ khai nộp thuế chuyển dịch nhà đất ghi diện tích 170m²; văn tự mua bán nhà ghi 178m² nhưng không có sơ đồ hiện trạng kèm theo. Theo bà Quý và bà Cheng thì khi hai bên mua bán nhà đất như hiện trạng, nhà bà Bông đã tồn tại từ trước. Bà Quý có dẫn bà Cheng gặp bà Bông để thông báo cho bà Bông là căn nhà số 99B Minh Phụng của bà Bông lấn một phần đất nhà số 99 Minh Phụng của bà Cheng khi nào bà Cheng yêu cầu thì bà Bông phải giao trả. Điều này không được bà Bông thừa nhận.

Năm 1990, bà Cheng đã xây lại nhà số 99 Minh Phụng như hiện nay.

Tháng 05-1991, bà Bông được cấp giấy phép và xây lại nhà số 99B Minh Phụng như hiện nay, diện tích đất theo giấy phép xây dựng là 35m², trong đó có 12m² lấn chiếm lộ giới.

Tháng 06-1991, bà Cheng mới thuê đo vẽ lập bản đồ hiện trạng nhà số 99 Minh Phụng và cho rằng, nhà số 99B Minh Phụng của bà Bông chiếm đất nhà bà nên yêu cầu bà Bông trả lại diện tích đất là 18,75m². Trong quá trình giải quyết tại Tòa án thì bà Cheng thay đổi chỉ yêu cầu trả lại 9,75m² đất bị lấn chiếm.

Tại Bản án dân sự Phúc thẩm số 2186/DSST ngày 08-11-2001, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Không giải quyết yêu cầu của ông Cao Bích và bà Huỳnh Cheng đòi bà Trần Thị Bông trả lại nền nhà có diện tích 9m² (số cũ 99A Minh Phụng) là một phần của nhà số 99B Minh Phụng hiện bà Bông đang sử dụng.

- Bác yêu cầu của ông Bích và bà Cheng đòi bà Bông phải trả lại phần nền nhà có diện tích 9,75m², là một phần diện tích nhà số 99B Minh Phụng mà hiện bà Bông đang sử dụng;

- Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 09-11-2001, đại diện nguyên đơn là chị Cao Buổi kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 129/DSPT ngày 12-06-2002, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định :

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Bích và bà Huỳnh Cheng đòi bà Trần Thị Bông trả lại một phần

diện tích nền nhà số 99 bị bà Bông lấn chiếm.

Buộc bà Trần Thị Bông phải tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc xây dựng lấn chiếm trái phép trên diện tích đất 9,93m² thuộc khuôn viên căn nhà số 99 Minh Phụng, phường 9, quận 6 thuộc quyền sử dụng hợp pháp trên diện tích đất của ông Bích, bà Cheng. Vị trí đất bà Bông phải giao trả phía sau căn sạp 99A theo bản vẽ hiện trạng nhà đất lập ngày 05-06-2001.

- Chi phí tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên phần đất 9,93m² nói trên do bà Bông phải chịu.

- Ông Cao Bích, bà Huỳnh Cheng và bà Trần Thị Bông được quyền liên hệ với cơ quan nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh để xin điều chỉnh lại diện tích đất theo quyết định của bản án này.

Sau khi xét xử phúc thẩm bà Bông khiếu nại.

Tại Quyết định số 08/DS-TK ngày 28-02-2003 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 129/DSPT ngày 12-06-2002 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Tại Kết luận số 53/KL-VKSTC-KSXXDS ngày 25-04-2003 Viện trưởng Viện Kiểm sát tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 2186/DSST ngày 08-11-2001 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh .

XÉT THẤY :

Diện tích đất mà ông Cao Bích và bà Huỳnh Cheng khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Bông là 18,75m² nằm trong căn nhà số 99B Minh Phụng do bà Bông sử dụng từ năm 1985. Trong diện tích 18,75m² đất đang có tranh chấp quyền sử dụng giữa ông Bích và bà Cheng với bà Trần Thị Bông có diện tích 9m² nguyên là gian quán mang số 99A Minh Phụng (số cũ) thuộc quyền sở hữu của cụ Tiếng. Khi các đồng thừa kế của cụ Tiếng tranh chấp quyền sử dụng với bà Bông thì đã được giải quyết tại Quyết định hoà giải thành số 03/DSST ngày 26-08-1989 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (BL 65). Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Tòa án các cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã không xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Bích và bà Cheng đối với diện tích đất này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với diện tích 9,75m² đất (theo bản vẽ hiện trạng đất ngày 05-06-2001 là 9,93m²) còn lại đã nằm trong khuôn viên 35m² đất của căn nhà số 99B Minh Phụng từ trước khi bà Bông nhận chuyển nhượng căn nhà này của ông Nhơn và các đồng thừa kế của cụ Tiếng. Điều này được xác nhận tại Quyết định hoà giải thành số 03/DSST nêu trên. Bà Quý là chủ sở hữu căn nhà số 99 Minh Phụng cũng không có tranh chấp với bà Bông về diện tích đất này. Năm 1989, bà Quý mới bán căn nhà số 99 Minh Phụng cho ông Bích và bà Cheng, lúc đó, căn nhà số 99B Minh Phụng vẫn có khuôn viên đất như hiện trạng. Chính chị Cao Buổi được ông Bích và bà Cheng uỷ quyền, cũng như bà Quý thừa nhận (tại BL 182, BL 183, BL 172); do đó, không có căn cứ cho rằng bà Bông lấn chiếm đất khuôn viên nhà số 99 Minh Phụng của ông Bích và bà Cheng như Bản án dân sự phúc thẩm số 129/DSPT ngày 12-06-2002 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định. Vì vậy, cần phải bác toàn bộ yêu cầu đòi đất của ông Bích và bà Cheng.

Ông Bích và bà Cheng phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 77 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự; điểm b Điều 7 Chương III Nghị định số 70/CP ngày 12-06-1997 của Chính phủ về án phí và lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 129/DSPT ngày 12-06-2002 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ,tuyên xử :

- Bác toàn bộ yêu cầu của ông Cao Bích và bà Huỳnh Cheng đòi quyền sử dụng đất thuộc khuôn viên căn nhà số 99B Minh Phụng, phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Trần Thị Bông.

- Ông Cao Bích, bà Huỳnh Cheng phải chịu 3.400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 50.000đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Lý do sửa Bản án phúc thẩm:

Phần diện tích đất nền nhà có tranh chấp đã được giải quyết bằng một quyết định có hiệu lực của Tòa án; nay, Tòa án cấp phúc thẩm lại tiếp tục xử là không đúng thẩm quyền; do đó, không có căn cứ để cho rằng bà Trần Thị Bông lấn chiếm khuôn viên nhà của ông Cao Bích và bà Huỳnh Cheng.