

## **Quyết định giám đốc thẩm số 21/2005/DS-GĐT ngày 23/6/2005 về vụ án “Đòi tài sản theo hợp đồng uỷ quyền”**

*Cập nhật: 25-08-2011 17:17:53*

### **QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 21/2005/DS-GĐT NGÀY 23-6-2005 VỀ VỤ ÁN “ĐÒI TÀI SẢN THEO HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN”**

#### **HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

...

Ngày 23 tháng 6 năm 2005, tại trụ sở Toà án nhân dân tối cao đã mở phiên toà giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về tranh chấp (đòi) tài sản theo hợp đồng uỷ quyền giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Nữ Công, sinh năm 1948,

Trú tại: 14 Quang Trung, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

**Bị đơn:** Ông Hồ Minh Tiến, sinh năm 1933,

Bà Võ Thị Mỹ Lan, sinh năm 1938,

Trú tại: 35 Võ Thị Sáu, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

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

1- Ông Nguyễn Thái Hùng, sinh năm 1952,

Trú tại: 14 Đồng Khởi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

2- Bà Đoàn Thị Bích Hằng, sinh năm 1969,

Trú tại: 123/156 đường Châu Văn Liêm, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

3- Ông Nguyễn Văn Hoàng Đạo - 56 tuổi,

Trú tại: 304/75 Hồ Văn Huê, phường 9, quận Phú Nhuận, TP HCM;

4- Ông Nguyễn Đình Ngô, sinh năm 1965,

Trú tại: 359/8T đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Hoà, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

5- Bà Đoàn Bạch Phượng, sinh năm 1960,

Trú tại: 123/156 Đường Châu Văn Liêm. phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

Các ông bà Hằng, Đạo, Ngô, Phượng uỷ quyền cho ông Nguyễn Thái Hùng.

6- Chị Trần Thanh Duyên sinh năm 1981, Trần Thanh Xuân sinh năm 1984, đều trú tại 14 Quang Trung, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, uỷ quyền cho bà Nguyễn Nữ Công.

7- Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9.

## NHẬN THẤY:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của bà Nguyễn Nữ Công: Ngày 22-8-1993, ông Hồ Minh Tiến và bà Võ Thị Mỹ Lan đứng tên lập hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư (chuyển quyền sử dụng đất) trên diện tích là 2000 m<sup>2</sup> đất tại phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cho bà Nguyễn Nữ Công và ông Trần Văn Mười. Hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường An Thới ngày 23-8-1993, nhưng không có chữ ký của bà Lan.

Ngày 8-9-1993, bà Công, ông Mười đã được Chi cục quản lý đất đai tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy xác nhận việc chuyển nhượng thành quả lao động trên diện tích 1795 m<sup>2</sup> đất thửa 270-271 tờ bản đồ số 2 phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ).

Ngày 30-9-1993, ông Hồ Minh Tiến và bà Võ Thị Mỹ Lan ký hợp đồng mua bán nhà ở bán cho bà Nguyễn Nữ Công và ông Trần Văn Mười ngôi nhà số 444/35/3 Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ). Hợp đồng này được chứng thực bởi Công chứng viên Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ (cũ) vào ngày 30-9-1993. Ngày 8-10-1993, Phòng Quản lý đô thị thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy xác nhận đăng ký sang tên sở hữu nhà số 848 cho bà Công và ông Mười.

Ngày 20-1-1994, vợ chồng bà Công, ông Mười đã viết “giấy uỷ quyền đặc biệt” uỷ quyền cho ông Hồ Minh Tiến “liên hệ với cơ quan chức năng nhằm bán căn nhà số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ...”. Giấy uỷ quyền đặc biệt này được chứng thực bởi công chứng viên Phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ (cũ).

Ngày 22-2-1994, bà Nguyễn Nữ Công bị cơ quan điều tra bắt tạm giam và bị xét xử về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản công dân.

Ngày 5-10-1994, theo uỷ quyền của ông Tiến, bà Lan (tại giấy uỷ quyền ngày 30-8-1994) Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 đã bán đấu giá toàn bộ nhà đất của bà Công và ông Mười cho ông Nguyễn Thái Hùng. Toàn bộ số tiền bán nhà và đất nói trên là 120 triệu đồng được nộp vào Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam chi nhánh Cần Thơ để trừ vào số nợ mà ông Hồ Minh Tiến vay của Ngân hàng này.

Ngày 10-5-1999, bà Công có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Hồ Minh Tiến và bà Võ Thị Mỹ Lan thanh toán trả 40 lượng vàng 24K (trong đó có 26 lượng là tiền mua nhà, đất và 14 lượng là tiền chi phí làm thủ tục mua bán nhà, đất) và tiền lãi của số tiền trên. Với lý do theo bà Công khai bà đã thanh toán đủ cho vợ chồng ông Tiến 26 lượng vàng và chi phí làm thủ tục mua bán nhà, đất hết 14 lượng vàng, ông Tiến đã bán nhà, đất của gia đình bà (theo uỷ quyền của vợ chồng bà) rồi chiếm dụng toàn bộ số tiền bán được.

Sau khi Toà án thụ lý vụ án, ngày 26-6-2000 bà Công có đơn khởi kiện bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể bà Công yêu cầu Toà án buộc ông Tiến và bà Lan có trách nhiệm giao lại số tiền bán căn nhà và đất số 444/35/3 nói trên vì bà chỉ uỷ quyền cho ông Tiến bán căn nhà và đất chứ không uỷ quyền cho ông Tiến nhận tiền bán nhà và đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Công lại thay đổi yêu cầu: đòi tiền bán nhà và đòi lại đất khuôn viên nhà, rồi lại đòi cả nhà và đất.

Vợ chồng ông Tiến, bà Lan trình bày: Vào năm 1993, vợ chồng ông có bán nhà, đất tại 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cho vợ chồng bà Công, ông Mười với giá 26 lượng vàng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư trên đất (Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân phường An Thới chứng thực) và sau đó ký Hợp đồng mua bán nhà ở tại phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ (cũ), nhưng bà Công mới giao được 30.000.000đ tương đương với 6 lượng vàng coi là tiền cọc; vì tình cảm nên để vợ chồng bà Công làm thủ tục sang tên, số vàng còn lại bà Công hứa trả nhưng không thực hiện vì thế ông bà lấy lại hồ sơ và yêu cầu bà Công làm giấy uỷ quyền đặc biệt cho ông bà để bán nhà vì thực tế ông bà chưa nhận đủ tiền. Mục đích làm giấy uỷ quyền này là để ông Tiến, bà Lan lấy lại tài sản. Cũng trong thời gian cuối năm 1993 ông Tiến có đứng tên vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ với số tiền 150.000.000đ, do đến thời hạn trả nợ chưa có tiền thanh toán, ngày 30-8-1994 ông Tiến phải uỷ quyền cho Viện kiểm

sát quân sự Quân khu 9 thực hiện bán đấu giá nhà để thanh toán nợ cho ngân hàng. Do bà Công không thực hiện việc giao vàng, coi như bị mất cọc, nên ông không đồng ý với yêu cầu của bà Công. Hiện nay, nhà đất do ông Nguyễn Thái Hùng quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Thái Hùng đại diện cho bà Đoàn Thị Bích Hằng, ông Nguyễn Văn Hoàng Đạo, ông Nguyễn Đình Ngô, bà Đoàn Bạch Phượng trình bày: theo thông báo bán đấu giá nhà đất do Viện Kiểm sát quân sự Quân khu 9 thực hiện ngày 5-10-1994, qua tìm hiểu được biết bà Công uỷ quyền cho ông Tiến bán nhà đất nên đã cùng nhau hùn vốn để mua nhà đất. Do đó việc mua bán phù hợp với quy định của pháp luật, gia đình ông đã vào đầu tư xây dựng nhà cửa trên đất này và sử dụng ổn định. Việc tranh chấp giữa bà Công với ông Tiến đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật, không đồng ý giao trả lại nhà đất.

Tại bản án sơ thẩm số 175/DSST ngày 6 và 9-12-2002, Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) quyết định:

- Giao dịch mua bán nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại 444/35/3 Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ do Viện Kiểm sát quân sự Quân khu 9 tổ chức ngày 5-10-1994 giữa ông Hồ Minh Tiến với ông Nguyễn Thái Hùng là vô hiệu.

- Ông Hồ Minh Tiến và bà Võ Thị Mỹ Lan phải trả lại cho ông Nguyễn Thái Hùng số tiền 120.000.000đ.

- Ông Nguyễn Thái Hùng phải trả lại cho bà Nguyễn Nữ Công, Trần Thanh Xuân, Trần Thanh Duyên là 1.795 m<sup>2</sup> đất và giao các tài sản trên phần đất tọa lạc tại số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ. Ông Hùng chỉ tháo dỡ, di dời tài sản gồm các kệ sắt, các sạp sắt, các cột bê tông đúc sẵn và lưới Thái Lan dùng để phủ kiếng.

- Bà Nguyễn Nữ Công, Trần Thanh Xuân, Trần Thanh Duyên phải trả cho ông Nguyễn Thái Hùng số tiền 208.044.500đ (tiền bồi hoàn tài sản), kể từ khi án có hiệu lực.

án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tiến và bà Lan nộp 6.000.000đ.

Ngày 17-12-2002 ông Nguyễn Thái Hùng có đơn kháng cáo.

Ngày 18-12-2002 ông Hồ Minh Tiến có đơn kháng cáo. Cả hai ông đều yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ án sơ thẩm.

Tại bản án phúc thẩm số 125/DSPT ngày 13-5-2003, Toà án nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) quyết định sửa án sơ thẩm, xử:

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Nữ Công và các đương sự Trần Thanh Xuân, Trần Thanh Duyên về việc “Đòi lại tài sản nhà và đất” số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8 thành phố Cần Thơ đối với ông Hồ Minh Tiến bà Võ Thị Mỹ Lan.

- Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Tiến, bà Lan và bà Công, ông Mười ngày 30-9-1993; Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tiến và bà Công, ông Mười ngày 8-9-1993 vô hiệu.

- Huỷ bỏ giấy xác nhận số 405 ngày 8-9-1993 của Chi cục Quản lý đất đai Cần Thơ đã cấp cho bà Nguyễn Nữ Công, Trần Văn Mười (diện tích 1.795m<sup>2</sup> thửa 270-271 loại đất vườn, thổ cư); Huỷ bỏ giấy xác nhận số 848 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Cần Thơ đã xác nhận về nhà ở cho bà Công, ông Mười ngày 8-10-1993; huỷ bỏ “Giấy uỷ quyền đặc biệt” của bà Nguyễn Nữ Công, ông Trần Văn Mười với ông Hồ Minh Tiến lập tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ ngày 20-1-1994.

- Kiến nghị Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền và các cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền tài sản nhà đất số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Thái Hùng và các đồng sở hữu theo quy định chung.

- Ông Hồ Minh Tiến và bà Võ Thị Mỹ Lan có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục về việc chuyển nhượng mua bán tài sản khi

ông Hùng và các đồng sở hữu tài sản (bên mua) hoặc cơ quan chức năng có yêu cầu.

- Dành quyền khởi kiện cho bà Công đối với ông Tiến, bà Lan về việc đòi lại số vàng đã giao, lệ phí, chi phí khác trong việc mua bán nhà chuyển nhượng đất theo thủ tục chung.

án phí dân sự sơ thẩm các bà Công, Xuân, Duyên phải nộp 3.750.000đ.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Công khiếu nại với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao huỷ bỏ bản án phúc thẩm và công nhận bản án sơ thẩm số 175 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tại Quyết định kháng nghị số 12/KN-VKSNDTC-V5 ngày 9-4-2004, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao huỷ bản án phúc thẩm nêu trên và giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

“Giữ nguyên Quyết định bản án phúc thẩm số 125/DSPT ngày 13-5-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Cần Thơ đã xét xử vụ án kiện đòi tài sản theo hợp đồng uỷ quyền giữa bà Nguyễn Nữ Công với ông Hồ Minh Tiến, bà Võ Thị Mỹ Lan”.

Tại Quyết định kháng nghị số 33/QĐ/KNGĐT ngày 31-5-2005, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao huỷ Bản án phúc thẩm số 125/DSPT ngày 13-5-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Cần Thơ và Quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao; Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo đúng hướng vụ kiện “đòi tài sản theo hợp đồng uỷ quyền”. Hợp đồng sang nhượng nhà, đất giữa ông Tiến, bà Công nếu có tranh chấp về việc thanh toán các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu cơ quan toà án giải quyết bằng vụ kiện khác độc lập với lý do:

“Bản án sơ thẩm số 175/DSST ngày 6 và 9-12-2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Cần Thơ xử huỷ hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất tại 444/35/3 đường Cách mạng Tháng Tám, thành phố Cần Thơ do Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 thực hiện ngày 5-10-1994, chấp nhận giải quyết vụ kiện theo đơn khởi kiện của bà Công là bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm số 124/DSPT ngày 13-5-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Cần Thơ sửa án sơ thẩm theo hướng nhận định hợp đồng sang nhượng nhà đất giữa ông Tiến và bà Lan với bà Công và ông Mười vô hiệu; bác yêu cầu kiện đòi tài sản của bà Công là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, vì các bên đương sự không có đơn khởi kiện, phản tố về tranh chấp hợp đồng sang nhượng nhà, đất. Mặt khác, khi thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà thì tư cách đương sự Tòa án xác định chưa rõ, nên việc thu dự phí, lệ phí không được thực hiện.

Về nội dung, mặc dù bản án phúc thẩm xử huỷ hợp đồng sang nhượng nhà, đất giữa ông Tiến, bà Công nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm Điều 146 Bộ luật dân sự, quyền lợi của bà Công chưa được xem xét.

Ông Tiến tự ý uỷ quyền tài sản nhận của bà Công cho Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 để tổ chức bán đấu giá là vi phạm việc uỷ quyền của người uỷ quyền. Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 không phải là cơ quan thực hiện chức năng bán đấu giá tài sản và nhà đất bán đấu giá không phải là tài sản thế chấp, cũng không phải là tang vật bị xử lý trong vụ án do Viện Kiểm sát quân sự Quân khu 9 thụ lý.

Quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao không xem xét yêu cầu khởi kiện của đương sự, mà vẫn nhận định vụ kiện “tranh chấp hợp đồng sang nhượng nhà, đất giữa ông Tiến, bà Lan và vợ chồng bà Công; quyết định giữ nguyên quyết định bản án phúc thẩm là không có căn cứ”.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao vẫn giữ nguyên quan điểm đã được nêu trong kháng nghị.

## XÉT THẤY:

Nhà, đất tại số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là phường An Thới, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc do vợ chồng ông Tiến, bà Lan mua lại của người khác từ năm 1978. Ngày 27-11-1991, gia đình ông Tiến làm đơn xin hợp thức hoá và được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) phê chuẩn số 430/UBT ngày 9-12-1991.

Ngày 22-8-1993, ông Tiến và bà Công lập hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư với nội dung: vợ chồng ông Tiến sang nhượng lại toàn bộ thành quả lao động trên diện tích 2000 m<sup>2</sup> đất cho gia đình bà Công với giá ghi trong hợp đồng là 15 triệu đồng. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) chứng thực. Ngày 8-9-1993, Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Cần Thơ đã cấp giấy xác nhận số 405/GXNĐĐ93 cho gia đình bà Công. Hợp đồng nêu trên tuy không có chữ ký của bà Lan song tại phiên tòa phúc thẩm bà Lan khai: “ông Tiến có bàn với tôi việc bán nhà, đất và tôi đồng ý”.

Việc Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng các bên đã vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 5 của Luật đất đai năm 1987 (nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai...) và tuyên hợp đồng này vô hiệu là không đúng pháp luật; bởi vì theo quy định tại Điều 3 Luật đất đai năm 1987 thì việc chuyển nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất không bị cấm và việc chuyển nhượng này đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Hơn nữa, diện tích đất này là toàn bộ khuôn viên nhà 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ). Mặt khác, hợp đồng nêu trên được lập ngày 22-8-1993 (sau khi Luật đất đai năm 1993 được Quốc hội thông qua ngày 14-7-1993) và khi có hiệu lực (từ ngày 15-10-1993) Luật đất đai năm 1993 cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 22-8-1993, ông Tiến, bà Lan lập và ký hợp đồng mua bán nhà (viết tay) thỏa thuận bán cho bà Công “phần nhà và đất toạ lạc số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8 với số vàng là 26 lạng...”.

Ngày 30-9-1993, bà Võ Thị Mỹ Lan và ông Hồ Minh Tiến cùng bà Nguyễn Nữ Công và ông Trần Văn Mười lập và ký hợp đồng mua bán nhà ở chính thức tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ (cũ). Trong hợp đồng thể hiện ông Tiến, bà Lan bán cho Bà Công, ông Mười căn nhà mang số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) với giá ghi trong hợp đồng là 10 triệu đồng; đất trống ngoài nền nhà không phải là đối tượng mua bán theo văn kiện (hợp đồng) này. Ngày 8-10-1993, Phòng Quản lý đô thị thành phố Cần Thơ (cũ) đã cấp giấy xác nhận đăng ký sang tên sở hữu nhà số 848 cho gia đình bà Công, xác định gia đình bà Công là chủ sở hữu mới của căn nhà kể từ ngày cấp giấy xác nhận. Việc mua bán nhà trên được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 31 và Điều 33 Pháp lệnh nhà ở (hiện nay là quy định tại Điều 443 và Điều 444 Bộ luật dân sự).

Việc ký kết các hợp đồng nêu trên giữa ông Tiến, bà Lan với bà Công, ông Mười là hoàn toàn tự nguyện. Quá trình giải quyết vụ án ông Tiến và bà Lan không có yêu cầu gì đối với các hợp đồng nêu trên mà chỉ nại rằng gia đình bà Công chưa thanh toán đủ tiền, mới trả được 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

Việc Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận lời khai của ông Tiến, bà Lan cho rằng “bà Công, ông Mười chưa thanh toán đủ tiền mua nhà” và kết luận bà Công, ông Mười “vi phạm nghĩa vụ hoàn trả” để tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa đúng vì theo các tài liệu hiện đang có trong hồ sơ thì chưa có đủ căn cứ vững chắc để khẳng định gia đình bà Công chưa thanh toán đủ tiền mua nhà, đất cho gia đình ông Tiến và việc vi phạm nghĩa vụ hoàn trả (nếu có) không phải là điều kiện làm cho giao dịch dân sự giữa ông Tiến, bà Lan với bà Công, ông Mười bị vô hiệu, mà chỉ có thể là điều kiện cho các bên yêu cầu huỷ hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư trên đất và Hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên là hợp pháp, đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực, cho phép, cấp giấy xác nhận, gia đình bà Công đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật, trường hợp có tranh chấp Tòa án phải giải quyết.

**Về hợp đồng uỷ quyền bán nhà, đất:** Sau khi có các giấy tờ xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, ngày 20-01-1994, tại phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ (cũ), bà Công, ông Mười lập “Giấy uỷ quyền đặc biệt” với nội dung: bà Công, ông Mười uỷ quyền cho ông Tiến liên hệ với cơ quan chức năng để bán căn nhà 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ (cũ). Giấy uỷ quyền này hợp pháp cả về hình thức và nội

dung. Bà Công cho rằng bà chỉ uỷ quyền cho ông Tiến bán nhà và 99 m<sup>2</sup> đất trên có nhà, diện tích đất còn lại bà không uỷ quyền bán. Lời nại này của bà Công là không có căn cứ. Bởi lẽ, tuy trong giấy uỷ quyền chỉ nêu là “bán căn nhà 444/35/3...” nhưng trong giấy uỷ quyền không thể hiện việc không được bán diện tích đất ngoài diện tích đất xây dựng nhà. Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 26-6-2000 của bà Công thể hiện bà đã uỷ quyền cho ông Tiến bán toàn bộ nhà và đất nói trên. Hơn nữa, sau khi lập hợp đồng uỷ quyền đặc biệt, bà Công giao toàn bộ giấy tờ về nhà, đất cho ông Tiến để ông thực hiện việc bán nhà, đất. Như vậy, có căn cứ xác định bà Công uỷ quyền cho ông Tiến và toàn bộ nhà và đất tại số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) và ông Tiến có quyền bán nhà, đất nêu trên. Thực hiện hợp đồng uỷ quyền này, vợ chồng ông Tiến đã uỷ quyền cho Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 đứng ra bán đấu giá nhà, đất nêu trên. Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 tổ chức bán đấu giá nhà đất trên cho ông Nguyễn Thái Hùng và cho chuyển tiền bán nhà đất của gia đình bà Công để trả số nợ mà ông Tiến vay tại Ngân hàng là không đúng thẩm quyền. Nhưng trong quá trình tổ chức việc bán đấu giá ông Tiến đã tham gia và không có ý kiến gì khác. Việc ông Nguyễn Thái Hùng mua bán tài sản qua bán đấu giá là ngay tình. Sau khi có bản án dân sự phúc thẩm, gia đình ông Hùng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này Toà án phải xem xét yêu cầu của bà Công và trách nhiệm của ông Tiến liên quan đến số tiền bán nhà, đất nói trên.

Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch mua bán nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) do Viện kiểm sát quân sự Quân khu 9 tổ chức ngày 5-10-1994 giữa ông Hồ Minh Tiến với ông Nguyễn Thái Hùng vô hiệu và chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà, đất của bà Công là không đúng pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu của gia đình bà Công về việc “đòi lại tài sản nhà và đất” số 444/35/3 đường Cách mạng Tháng 8, phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) đối với ông Tiến và bà Lan, nhưng lý do của việc bác yêu cầu này như được nêu trong bản án phúc thẩm là chưa chính xác. Việc bác yêu cầu đòi lại nhà, đất của bà Công là phải gắn với việc làm rõ quá trình thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư (*chuyển quyền sử dụng đất*) và hợp đồng mua bán nhà ở, vợ chồng bà Công, ông Mười đã thanh toán đủ tiền mua nhà, đất cho gia đình ông Tiến hay chưa để có căn cứ buộc các bên thanh toán các khoản còn thiếu. Việc Toà án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông Tiến, bà Lan và bà Công, ông Mười ngày 30-9-1993; hợp đồng chuyển nhượng đất (*bán kết quả lao động và đầu tư*) giữa ông Tiến và bà Công, ông Mười vô hiệu; huỷ bỏ giấy xác nhận số 405 ngày 8-9-1993 của Chi cục Quản lý đất đai Cần Thơ đã cấp cho bà Công, ông Mười; huỷ bỏ giấy xác nhận số 848 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố Cần Thơ đã cấp cho bà Công, ông Mười ngày 8-10-1993; huỷ bỏ “Giấy uỷ quyền đặc biệt” của bà Công, ông Mười với ông Tiến lập tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Cần Thơ ngày 20-1-1994 là chưa đúng pháp luật.

Mặt khác, nếu cho rằng các hợp đồng được ký kết giữa ông Tiến, bà Lan với bà Công, ông Mười vô hiệu như Toà án cấp phúc thẩm đã xác định thì việc Toà án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà dành quyền khởi kiện cho bà Công đối với ông Tiến, bà Lan về việc đòi lại số vàng đã giao, lệ phí, chi phí khác trong việc mua bán nhà, chuyển nhượng đất là giải quyết vụ án chưa triệt để. Hơn nữa, khi khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đưa ra các yêu cầu khác nhau. Vì vậy, Toà án phải xác định đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết và buộc nguyên đơn phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật. Đối với bị đơn nếu có yêu cầu phản tố thì cũng phải thực hiện nghĩa vụ của người có yêu cầu phản tố.

Quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao giữ nguyên quyết định của bản án phúc thẩm số 125/DSPT ngày 13-5-2003 của Toà án nhân dân tỉnh Cần Thơ cũng là không đúng pháp luật.

Với các lý do nêu trên, Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thấy cần phải huỷ Quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao; bản án phúc thẩm số 125/DSPT ngày 13-5-2003 của Toà án nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) và bản án sơ thẩm số 175/DSST ngày 6 và 9-12-2002 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) để Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xác minh, thu thập chứng cứ xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Bởi lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297, khoản 2 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Chấp nhận một phần kháng nghị số 33/QĐ/KNGĐT ngày 31-5-2005 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao;

- Huỷ quyết định giám đốc thẩm số 97/GĐT-DS ngày 28-7-2004 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao; bản án phúc thẩm số 125/DSPT ngày 13-5-2003 của Toà án nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) và bản án dân sự sơ thẩm số 175/DSST ngày 6 và 9-12-2002 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ);

- Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết xét xử sơ thẩm vụ án lại theo đúng quy định của pháp luật.

---

***- Lý do huỷ quyết định giám đốc thẩm, các bản án phúc thẩm và sơ thẩm:***

1. Toà án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng mua bán đất giữa các bên vi phạm quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 và tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là không đúng pháp luật;
2. Chưa đủ căn cứ để xác định nguyên đơn chưa thanh toán đủ tiền mua nhà cho bị đơn;
3. Việc vi phạm nghĩa vụ hoàn trả (nếu có) không phải là căn cứ để xác định giao dịch giữa các bên vô hiệu mà chỉ là điều kiện để các bên yêu cầu huỷ hợp đồng;
4. Lý do Toà án cấp phúc thẩm nêu để bác bỏ yêu cầu đòi nhà, đất của nguyên đơn là chưa chính xác;
5. Trong trường hợp các hợp đồng vô hiệu như xác định của Toà án cấp phúc thẩm thì việc Toà án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng.

***- Nguyên nhân dẫn đến việc huỷ quyết định giám đốc thẩm, các bản án phúc thẩm và sơ thẩm:***

1. Thiếu sót trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ;
2. Thiếu sót trong việc áp dụng pháp luật.