

Quyết định giám đốc thẩm số 23/2005/DS-GĐT ngày 02/8/2005 về vụ án “Đòi nhà đất”
Cập nhật: 23-08-2011 17:08:20

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 23/2005/DS-GĐT NGÀY 02-8-2005 VỀ VỤ ÁN “ĐÒI NHÀ ĐẤT”

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...

Ngày 02 tháng 08 năm 2005, tại trụ sở Toà án nhân dân tối cao mở phiên Toà giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “đòi nhà đất” có các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Nguyễn Văn Đức, sinh năm 1929;

- Bà Lê Thị Hạnh, sinh năm 1930;

Các nguyên đơn cùng trú tại: số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lượm, sinh năm 1917;

Trú tại: số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh; Bà Lượm ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ Linh, sinh năm 1954; trú tại: Số 59 Bình Giã, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Nguyễn Văn Công, sinh năm 1938;

Trú tại: Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh;

2- Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh, sinh năm 1954;

Trú tại: Số 59 Bình Giã, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Theo nguyên đơn trình bày: Căn nhà nằm trên diện tích 118m² đất tại Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đức, bà Hạnh. Ông Đức, bà Hạnh được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 1-12-1997. Do có ý định đi úc theo diện đoàn tụ gia đình, nên ngày 27-1-1997 vợ chồng ông Đức, bà Hạnh ủy quyền cho bà Lượm (chị ruột của ông Đức) toàn quyền sử dụng căn nhà Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn. Giấy ủy quyền có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn.

Khi mang giấy ủy quyền này tới ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chứng thực, thì ông Lê Hồng Sơn là cán bộ tiếp nhận hồ sơ giải thích: nếu muốn đi xuất cảnh theo diện thăm thân nhân phải chứng minh không còn bất động sản ở Việt Nam và khuyên các bên chuyển thành hợp đồng tặng cho. Do vậy, ngày 16-1-1998 vợ chồng ông Đức, bà Hạnh lập hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho bà Lượm có Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chứng thực. Sau đó bà Lượm làm tờ khai lệ phí trước bạ, ngày 21-7-1999 bà Lượm đã nộp thuế trước bạ, ngày 4-8-1999 Phòng xây dựng của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã ghi vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Đức, bà Hạnh,

với nội dung: “Nhà đã lập hợp đồng tặng cho theo đúng hiện trạng, không thay đổi, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng; Tên người nhận: Nguyễn Thị Lụa”. Sau khi lập hợp đồng tặng cho, vợ chồng ông Đức, bà Hạnh vẫn ở tại tầng lầu (tầng 2), còn tầng trệt nhà 47/5 và phần sân giao cho bà Lụa. Khi được giao tầng trệt và sân, ông Nguyễn Văn Công (con rể bà Lụa) cải tạo, sửa chữa và xây dựng thêm để mở Trường mầm non tư thục.

Do ông Đức, bà Hạnh không đi nước ngoài nữa, nên yêu cầu bà Lụa trả lại nhà, được bà Lụa đồng ý. Ngày 25-11-2001, bà Lụa ký giấy đồng ý trả lại nhà trên cho ông Đức, bà Hạnh và ông Đức, bà Hạnh hoàn lại 23.000.000 đồng chi phí sang tên và các chi phí khác cho ông Công. Thực hiện cam kết này, ngày 29-4-2002 ông Đức, bà Hạnh đã giao 23.230.000 đồng cho ông Công, nhưng bà Lụa không trả nhà. Do vậy, ông Đức, bà Hạnh khởi kiện yêu cầu bà Lụa trả nhà và giấy tờ.

Theo bị đơn trình bày: Ngày 16-1-1998 vợ chồng ông Đức, bà Hạnh lập hợp đồng tặng cho bà Lụa căn nhà Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, có chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn. Sau đó ông Đức, bà Hạnh yêu cầu trả nhà, bà Lụa đã đồng ý trả lại nhà (theo giấy xác nhận 25-11-2001) có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn, nhưng do bà Hạnh chửi nhiều, nên bà Lụa không đồng ý trả nhà cho vợ chồng ông Đức, bà Hạnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh (con gái bà Lụa) không đồng ý trả nhà, đất cho ông Đức, bà Hạnh và yêu cầu cho ông Đức, bà Hạnh bồi thường uy tín và thị phần của trường mẫu giáo, còn ông Nguyễn Văn Công (chồng của bà Linh) không có ý kiến gì về việc trả nhà, đất cho ông Đức, bà Hạnh. Ông Công có yêu cầu ông Đức, bà Hạnh trả số tiền nợ 139 triệu đồng, nhưng sau đó ông Công đề nghị tách ra để giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ngoài ra, ông Công, bà Linh còn cho rằng nếu trường hợp buộc phải trả lại nhà, đất cho ông Đức, bà Hạnh thì ông Công, bà Linh yêu cầu bà Hạnh, ông Đức phải trả lại tiền xây dựng vi phạm lộ giới, tiền đầu tư vật dụng vào các lớp học là 106 lượng vàng SJC.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/DSST ngày 10-1-2003, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà đất của ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh đối với bà Nguyễn Thị Lụa, bà Nguyễn Thị Mỹ Linh.

Buộc bà Nguyễn Thị Lụa, bà Nguyễn Thị Mỹ Linh phải trả lại toàn bộ nhà đất Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn cùng phần đất 189 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-7-1999 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cho bà Hạnh, ông Đức.

Bà Hạnh và ông Đức trả lại tiền xây dựng sửa chữa trong hai phần nhà đất trên cho ông Công là 118.965.614 đồng.

Bà Hạnh, ông Đức được nhận lại bản chính giấy tờ nhà đất Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn ngay cùng với việc nhận nhà đất và trả cho ông Công 118.965.614 đồng, giấy tờ nhà đất số 47/5 Tòa án giao cho cơ quan thi hành án kèm theo bản án.

Bà Hạnh, ông Đức được đến các cơ quan chức năng sang tên lại nhà đất số 47/5 cho ông bà.

Bác yêu cầu của bà Linh đòi bà Hạnh, ông Đức trả lại tiền xây dựng vi phạm lộ giới, tiền đầu tư vật dụng vào các lớp học là 106 lượng vàng SJC.

Bác yêu cầu của bà Linh đòi bồi thường uy tín và thị phần của trường mẫu giáo tại nhà đất của ông Đức, bà Hạnh.

Bác yêu cầu của bà Lụa đòi ông Đức, bà Hạnh thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 21-01-1997 và hợp đồng giao đất ngày 27-01-1999.

Buộc bà Lụa, bà Linh và ông Công phải trả lại ông Đức, bà Hạnh 1/2 chi phí lập bản vẽ, định giá nhà đất bằng 6.169.000 đồng.

Tách việc đòi nợ giữa ông Đức, bà Hạnh với ông Công để giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Bà Linh được quyền tháo dỡ mang đi những vật dụng trang bị cho các lớp học tại tầng trệt của căn nhà Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn khi trả nhà đất cho bà Hạnh, ông Đức.

Phần các lớp học xây dựng vi phạm lộ giới bà Linh và ông Công phải tháo dỡ theo quyết định số 109/2001 ngày 04-4-2001 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hạnh và ông Đức cho bà Lụa tiếp tục sử dụng lối từ nhà Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn ra quốc lộ 22 qua phần đất của bà Hạnh, ông Đức.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của Phòng thi hành án thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên phải thi hành án chừa thi hành số tiền trên phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chừa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có quyết định về án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Công, bà Linh kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo hướng công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông Đức, bà Hạnh và bà Lụa.

Tại bản án phúc thẩm số 300/DSPT ngày 1-10-2003, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa án sơ thẩm:

1 - Công nhận bà Nguyễn Thị Lụa được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích ghi tại hợp đồng tặng cho ngày 16-01-2001 giữa ông Nguyễn Văn Đức, bà Lê Thị Hạnh với và Nguyễn Thị Lụa cùng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13611/97 ngày 01-12-1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể: Diện tích đất ở 118m². Nhà ở tổng diện tích sử dụng 244m²; diện tích xây dựng 118m².

2 - Bác yêu cầu đòi lại toàn bộ nhà đất 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Hạnh đối với bà Nguyễn Thị Lụa.

- Buộc ông Nguyễn Văn Công hoàn trả lại 23.230.000 đồng (hai mươi ba triệu hai trăm ba chục ngàn đồng chẵn) là số tiền đã nhận của ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh cho ông Đức, bà Hạnh.

- Buộc bà Nguyễn Thị Lụa, bà Nguyễn Thị Mỹ Linh và ông Nguyễn Văn Công phải trả cho ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh chi phí lập bản vẽ, định giá nhà đất là 6.169.000 đồng (sáu triệu một trăm sáu mươi chín ngàn đồng chẵn).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Lụa, bà Nguyễn Thị Mỹ Linh, ông Nguyễn Văn Công cho ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh ở tại nhà 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi qua đời.

- Giữ nguyên diện tích hiện trạng phần ông Đức, bà Hạnh đang sử dụng tại 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

- Tách việc ông Nguyễn Văn Công đòi nợ ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh để giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

- Tách yêu cầu của các đương sự tranh chấp phần đất phía trước và sau căn nhà 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc

Môn để giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu của một trong các bên đương sự.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ Linh đòi ông Nguyễn Văn Đức, bà Lê Thị Hạnh trả lại tiền xây dựng vi phạm lộ giới, tiền đầu tư vật dụng vào các lớp học là 106 lượng vàng SJC.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ Linh đòi bồi thường uy tín và thị phần của Trường mẫu giáo tại nhà đất của ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên phải thi hành án chưa thi hành số tiền phải thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn có quyết định về án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đức, bà Lê Thị Hạnh có đơn khiếu nại.

Tại Quyết định số 54/2005/DS-KN ngày 30-5-2005, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án phúc thẩm số 300/DSPT ngày 01-10-2003 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh theo hướng huỷ bản án phúc thẩm số 300/DSPT ngày 01-10-2003 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại.

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

XÉT THẤY:

Nguồn gốc căn nhà Số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh trên diện tích đất 118m² thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Đức và bà Lê Thị Hạnh (ông Đức, bà Hạnh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 1-12-1997). Theo ông Đức, bà Hạnh thì do ông Đức, bà Hạnh có ý định đi Úc theo diện đoàn tụ gia đình, nên ngày 27-1-1997 vợ chồng ông Đức làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lượm (bà Lượm là chị ruột của ông Đức) toàn quyền sử dụng căn nhà số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn. Trên giấy ủy quyền này có bà Lượm, ông Đức, bà Hạnh, chị Mai (chị Mai là con ông Đức, bà Hạnh) điểm chỉ và ký tên; có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn, nhưng khi ông Đức, bà Hạnh và bà Lượm mang giấy ủy quyền này tới Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn để chứng thực, ông Lê Hồng Sơn là cán bộ tiếp nhận hồ sơ đã giải thích là nếu muốn đi xuất cảnh theo diện thăm thân nhân phải chứng minh không còn bất động sản ở Việt Nam và khuyên các bên chuyển thành hợp đồng tặng cho (lời khai này của ông Đức, bà Hạnh phù hợp với xác nhận của ông Lê Hồng Sơn). Do đó, ngày 16-1-1998 ông Đức, bà Hạnh lập hợp đồng tặng cho căn nhà nêu trên cho bà Lượm, có chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn. Sau đó bà Lượm đã làm thủ tục sang tên trước bạ và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất; đồng thời ông Đức, bà Hạnh đã giao tầng trệt và phần đất khuôn viên căn nhà số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn cho bà Lượm. Sau khi được giao tầng trệt và phần đất khuôn viên căn nhà, ông Nguyễn Văn Công (con rể bà Lượm) đã cải tạo, sửa chữa và xây dựng thêm để mở trường mầm non tư thục. Khi vợ chồng ông Đức không đi nước ngoài nữa và có yêu cầu lấy lại nhà thì ngày 25-11-2001 bà Lượm đã ký giấy xác nhận, có nội dung: “Trước đây vợ chồng em tôi có tặng cho tôi căn nhà này, và đã sang tên cho tôi. Nay vợ chồng em tôi muốn lấy lại căn nhà, tôi sẵn sàng trả lại với điều kiện sau đây:

- Hoàn lại số tiền sang tên: 23.000.000 đồng cho con trai tôi Nguyễn Văn Công.

- Giấy tờ sang tên trở lại và các chi phí cho vấn đề này sẽ do vợ chồng em tôi chịu”. Giấy này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn. Thực hiện các điều kiện trong giấy xác nhận, ngày 29-4-2002 ông Đức, bà Hạnh đã giao 23.230.000 đồng cho ông Công.

Như vậy, căn cứ vào toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ý chí đích thực của ông Đức, bà Hạnh là chỉ giao cho bà Lượm trông coi, sử dụng căn nhà 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn để đi nước ngoài, còn hợp đồng tặng cho nhà lập ngày 16-1-1998 chỉ là hợp đồng giả tạo không phản ánh đúng ý chí chủ quan đích thực của ông Đức, bà Hạnh, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại công nhận hợp đồng tặng cho là không đúng. Lẽ ra, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Điều 131,

136, 138 Bộ luật dân sự huỷ hợp đồng tặng cho nhà đề ngày 16-1-1998 giữa vợ chồng ông Đức và bà Lụa, vì vô hiệu do giải tạo và buộc bà Lụa, bà Linh, ông Công trả lại toàn bộ căn nhà 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn cho ông Đức, bà Hạnh và buộc ông Đức, bà Hạnh thanh toán lại cho bà Lụa, ông Công, bà Linh những khoản mà bà Lụa, ông Công, bà Linh đã xây dựng, sửa chữa thêm căn nhà số 47/5 ấp 2, xã Xuân Thới Sơn theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và sửa chữa nhà ở thì mới đúng.

Do đó, cần huỷ bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo hướng phân tích trên và giải quyết các yêu cầu khác có liên quan của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

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

QUYẾT ĐỊNH:

1 - Huỷ bản án dân sự phúc thẩm số 300/DSPT ngày 01-10-2003 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án dân sự về việc “đòi nhà đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đức, bà Lê Thị Hạnh với bị đơn bà Nguyễn Thị Lụa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn công, bà Nguyễn Thị Mỹ Linh.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Lý do huỷ bản án phúc thẩm:

Toà án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng tặng cho là không đúng vì hợp đồng này là vô hiệu.

- Nguyên nhân dân đến việc huỷ bản án phúc thẩm:

Thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng quy định của Bộ luật dân sự về xử lý hợp đồng vô hiệu.