

Quyết định giám đốc thẩm số 32/2003/HĐTP-DS ngày 04/11/2003 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"

Cập nhật: 13-09-2011 17:10:33

QUYẾT ĐỊNH SỐ 32/2003/HĐTP-DS NGÀY 04-11-2003 VỀ VỤ ÁN TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

.....

Tại phiên toà ngày 04-11-2003 xét xử giám đốc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Phong, 51 tuổi; trú tại xóm 9, xã Lĩnh Nam, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội,

Ủy quyền cho vợ là bà Nguyễn Thị Đào tham gia tố tụng;

- **Bị đơn:** 1. Ông Dương Văn Quang, 51 tuổi

2. Ông Dương Văn Sâm, 41 tuổi;

Cùng trú tại thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Vương Thị Chát, 37 tuổi;

2. Bà Lê Thị Minh, 46 tuổi;

3. Ông Dương Văn Chiến, 54 tuổi;

4. Bà Dương Thị Khởi, 59 tuổi;

5. Bà Dương Thị Hà (tức Lành), 63 tuổi;

Cùng trú tại thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

NHẬN THẤY:

Vợ chồng cụ Dương Văn Đạo và Dương Thị Mùi sinh được 5 người con là các ông bà Dương Thị Lành (Hà), Dương Thị Khởi, Dương Văn Chiến, Dương Văn Quang và Dương Văn Sâm. Sinh thời, vợ chồng cụ Đạo tạo lập được 3 khối tài sản và đã giao cho 3 người con trai quản lý sử dụng: Ông Quang sử dụng ngôi nhà cấp 4 trên diện tích hơn 500m² đất, ông Chiến sử dụng ngôi nhà ngói 5 gian trên diện tích hơn 500m² đất, ông Sâm sử dụng ngôi nhà mái bằng trên diện tích hơn 300m² đất.

Năm 1990 cụ Đạo chết không để lại di chúc và cụ Đạo, cụ Mùi cũng chưa làm văn bản tách chia nhà đất cho các con. Cụ Mùi có hộ khẩu và sống chung cùng vợ chồng ông Quang.

Ngày 13-05-1991, ông Dương Văn Sâm ký hợp đồng bán cho ông Nguyễn Văn Phong ngôi nhà cấp 4 trên diện tích 237,9m² đất (9,15 x 26m) với giá 6.000.000 đồng, nhưng giá mua bán thực tế là 41.500.000 đồng tương đương với 5.000 USD. Diện tích nhà đất đem bán là một phần nhà đất cụ Mùi và vợ chồng ông Quang đang ở. Hợp đồng mua bán có

chữ ký làm chứng của cụ Mùi, ông Quang, ông Nguyễn Văn Mạnh và được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tuy xác nhận cùng ngày lập hợp đồng mua bán nhà đất. Ngày 14-05-1991 ông Phong đã giao đủ cho vợ chồng ông Sâm số tiền 5.000 USD. Sau khi vợ chồng ông Sâm nhận tiền đã giao ngay cho ông Phong theo ý kiến của cụ Mùi. Ông Quang, cụ Mùi đã giao nhà và đất cho ông Phong. Sau đó, vợ chồng ông Quang hỏi mượn lại nhà đất đã bán cho ông Phong để sử dụng nhờ làm chỗ đậu xe ô tô và vật liệu xây dựng. Tháng 04-1993 ông Phong đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Vĩnh Tuy xác nhận. Năm 2000 vợ chồng ông Quang đã tự ý tháo dỡ nhà đã bán cho ông Phong để dọn sang ở tại đây. Ông Phong có đơn gửi Ủy ban nhân dân đề nghị giải quyết. Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tuy đã lập biên bản đình chỉ việc xây dựng của ông Quang và hoà giải việc ông Phong đòi ông Quang trả nhà đất nhưng không thành.

Ông Nguyễn Văn Phong khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Quang phải có trách nhiệm giao trả nhà đất mượn của ông mà ông đã mua.

Theo lời khai của ông Dương Văn Quang thì nhà đất ông bán cho ông Phong là của cha mẹ tạm giao cho ông được sử dụng. Do hoàn cảnh ông có 2 vợ nên mẹ ông là cụ Mùi, đã bàn với ông và ông Sâm bán một phần đất ông đang sử dụng để cho ông tiền mua nhà đất khác cho vợ hai của ông. Ngày 13-05-1991 mẹ ông là cụ Mùi, ông và ông Sâm đã ký giấy bán 1 căn nhà cấp 4 trên diện tích 237,9m² đất cho ông Phong. Giấy mua bán do vợ chồng ông Sâm đứng tên bán, số tiền 5.000 USD do ông nhận và sử dụng. Ông đã giao nhà đất cho ông Phong. Do hoàn cảnh, ông có mượn nhà của ông Phong để ở, ông có thiện chí trả nhà cho ông Phong nhưng vì vợ ông không đồng ý việc bán nhà nên ông nhận thấy việc ông bán nhà là sai, ông Quang yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng và xin trả lại tiền và thanh toán thêm cho ông Phong 50.000.000 đồng.

Tại Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm lần 2, ông Quang lại khai là do ông vay của ông Trương Anh Văn 5.000 USD nên ông phải nhờ ông Sâm viết giấy bán hộ nhà đất cho ông Văn nhưng ghi tên ông Phong, việc bán nhà đất chỉ có ông và ông Sâm biết, mẹ và các anh chị em ông không biết. Nay ông thấy đây là tài sản thừa kế của bố mẹ để lại chưa chia, nên ông xin huỷ việc mua bán nhà đất với ông Phong.

Theo lời khai của vợ chồng ông Dương Văn Sâm, Vương Thị Chất thì năm 1991 ông Quang có nhờ vợ chồng ông đứng tên giấy bán nhà đất của ông Quang cho ông Phong, khi bán nhà đất có sự đồng ý của cụ Mùi và do cụ Mùi quyết định việc bán đất cũng như việc cho ai tiền sử dụng. Khi ông Phong trả tiền thì vợ chồng ông nhận và đưa ngay cho ông Quang có sự chứng kiến của cụ Mùi. Do mẹ ông không biết chữ nên chữ ký của cụ Mùi trong giấy bán nhà đất là ông Quang ký.

Tại Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm lần 2 thì ông Sâm lại cho rằng ông không biết việc mua bán nhà đất giữa ông Quang và ông Phong như thế nào, nhưng ông Quang có đem giấy sang nhà ông, nhờ vợ chồng ông ký thì vợ chồng ông ký. Cụ Mùi không biết việc mua bán cũng như chứng kiến việc mua bán. Chữ ký tên cụ Mùi trong giấy mua bán là bà Chất vợ ông ký.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn Chiến, bà Dương Thị Hà (Lành), bà Dương Thị Khởi cho rằng nhà đất của cha mẹ tạo lập, khi cụ Mùi, ông Quang, ông Sâm bán nhà đất của ông, bà không rõ sau này các ông bà có biết nhưng không dám hỏi sợ mất lòng anh em, vì lúc này mẹ là cụ Mùi còn rất minh mẫn và có quyền quyết định tất cả. Việc mua bán này cả làng ai cũng biết. Các ông bà không có yêu cầu gì và xin không tham gia việc kiện.

Tại Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm lần 2, ông Chiến, bà Hà, bà Khởi lại cho rằng các ông bà không biết gì về việc ông Quang, ông Sâm bán nhà đất. Lúc này cụ Mùi đã bị lẫn, không biết gì. Đây là di sản thừa kế của anh chị em nên đề nghị huỷ hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Quang, ông Sâm với ông Phong để các ông bà chia thừa kế.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/DSST ngày 27-12-2000, Toà án nhân dân huyện Thanh Trì đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng, sở hữu nhà đất của ông Nguyễn Văn Phong.

- Xác nhận giấy biên nhận bán nhà đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn Phong với cụ Dương Thị Mùi, ông Dương Văn Quang, ông Dương Văn Sâm, bà Vương Thị Chất ghi ngày 13-05-1991 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Dương Văn Quang và bà Lê Thị Minh phải ra khỏi nhà, đất đang ở hiện nay và mang theo toàn bộ đồ dùng

sinh hoạt của mình.

- Giao ông Nguyễn Văn Phong sở hữu, sử dụng một ngôi nhà cấp 4 diện tích 45,5m² có nhà tạm trước và sau ngôi nhà, 1 bức tường xây gạch ba banh và công trình phụ.

Mốc giới nhà đất được tính như sau:

Chiều rộng mặt đường Vĩnh Tuy, Lĩnh Nam (nằm trên địa phận thôn Tân Khai) là 9,15m, chiều dài kéo hết chiều dài thửa đất có cạnh giáp ngõ nhà ông Mạnh (tường có gạch ba banh) là 26m; cạnh còn lại giáp phần nhà đất của ông Quang, bà Minh. Tổng diện tích đất là 237m² nằm trong thửa đất số 112, tờ bản đồ số 03, diện tích 552m² mang tên ông Dương Văn Quang ở đội 5 Tân Khai, Vĩnh Tuy, Thanh Trì, Hà Nội.

- Buộc ông Nguyễn Văn Phong phải thanh toán cho ông Quang, bà Minh 1/2 công sức bỏ ra tu sửa vào nhà đất là 8.347.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Văn Phong và ông Dương Văn Quang phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Bác toàn bộ các yêu cầu khác của tất cả các bên đương sự.

- Về án phí: Ông Phong phải chịu 400.000đ án phí dân sự bồi thường (đã nộp tại biên lai thu số 0486 ngày 15-08-2000) hoàn trả ông Phong 100.000 đồng; ông Quang và bà Minh liên đới chịu 11.520.000 đồng án phí theo giá ngạch để sung công quỹ Nhà nước đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Ngày 28-12-2000 bà Minh và ông Quang có đơn kháng cáo xin huỷ hợp đồng mua bán nhà đất và xin trả lại 5.000 USD cho ông Phong.

Tại Kháng nghị số 01/QĐDS ngày 10-01-2001, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì đã kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/DSPT ngày 19-03-2001 Toà án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định sửa án sơ thẩm, xử như sau:

- Hợp đồng mua bán nhà đất tại đội 5 Tân Khai, Vĩnh Tuy, Thanh Trì, Hà Nội được lập ngày 13-05-1991 giữa bên bán ông Dương Văn Sâm và bên mua ông Nguyễn Văn Phong là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Phong phải trả lại cho ông Dương Văn Quang và bà Lê Thị Minh 237,9m², trên có nhà cấp 4, diện tích 45m², có 1 bức tường xây gạch ba banh và công trình phụ, phần đất này sát đất nhà ông Mạnh có chiều rộng 9,15m, chiều dài hết đất 26m tại thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, Thanh Trì, Hà Nội, để ông Quang và bà Minh quản lý sử dụng như cũ.

- Ghi nhận việc tự giải quyết nhà, đất thừa kế giữa các ông, bà Dương Văn Chiến, Dương Văn Sâm, Dương Thị Khởi, Dương Thị Hà (tức Lành) và Dương Văn Quang được hưởng thừa kế của cụ Dương Văn Đạo và cụ Dương Thị Mùi.

Buộc ông Dương Văn Quang và bà Lê Thị Minh phải hoàn trả ông Nguyễn Văn Phong 5.000USD.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Phong phải nộp 3.625.000đ, được trừ 500.000 đồng dự phí đã nộp tại biên lai số 000456 ngày 15-08-2000, còn phải nộp 3.125.000 đồng. Ông Quang, bà Minh không phải chịu án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày đương sự có đơn xin thi hành án, nếu không nộp thì hàng tháng phải chịu lãi chậm trả do Ngân hàng Nhà nước quy định, tương ứng với thời gian thi hành án. Lãi hàng tháng chậm trả được quy đổi từ 5.000 USD ra tiền Việt Nam để tính theo mức lãi chậm trả ghi trên.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Phong có đơn khiếu nại đề nghị công nhận việc mua bán nhà trên thực tế, cho phép gia

đình ông hoàn tất thủ tục mua bán nhà.

Tại Quyết định số 124/KN-DS ngày 29-06-2001 Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo hướng giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 292/GĐT- DS ngày 21-11-2001, Tòa án nhân dân tối cao đã huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/DSST ngày 27-12-2000 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì và Bản án dân sự phúc thẩm số 41/DSPT ngày 19-03-2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử theo thủ tục sơ thẩm để đưa ông Chiến, bà Khởi, bà Hà vào tham gia tố tụng và xác định ông Sâm tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/DSST ngày 21-05-2002, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

- *Xác định hợp đồng mua bán nhà đất tại đội 5 Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội được lập ngày 13-05-1991 giữa bên bán ông Dương Văn Sâm và bên mua ông Nguyễn Văn Phong vô hiệu.*

- *Buộc ông Nguyễn Văn Phong phải trả lại cho ông Dương Văn Quang 237,9m² đất trên có nhà cấp 4, có chiều rộng 9,15m và chiều dài hết đất 26m tại thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để ông Quang quản lý, sử dụng.*

- *Buộc ông Quang phải thanh toán hoàn trả ông Phong số tiền đã nhận 5.000 USD quy ra bằng 76.000.000đ và số tiền phải bồi thường thiệt hại cho ông Phong là 378.325.000đ. Cộng hai khoản ông Quang phải thanh toán cho ông Phong số tiền 454.325.000đ.*

Về án phí:

+ *Ông Phong phải chịu 14.410.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đã nộp 500.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 000456 ngày 15-08-2000, còn phải nộp tiếp 13.910.000đ.*

+ *Ông Quang phải chịu 8.345.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại 50.000 đ tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 000445 ngày 28-12-2000.*

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định bên chậm thi hành án phải chịu lãi theo lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27-05-2002, ông Nguyễn Văn Phong có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 179/DSPT ngày 14-10-2002 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, đã quyết định:

- *Bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn Phong.*

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm như sau:

1. *Xác định hợp đồng mua bán nhà đất tại Đội 5, thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội được lập ngày 13-05-1991 giữa bên bán- ông Dương Văn Sâm và bên mua- ông Nguyễn Văn Phong là vô hiệu.*

- *Buộc ông Nguyễn Văn Phong phải trả lại ông Dương Văn Quang một nhà cấp bốn trên thửa đất có diện tích 237,9m² (chiều rộng 9,15m ´ chiều dài hết đất 26m) tại thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.*

- *Buộc ông Dương Văn Quang phải hoàn trả ông Nguyễn Văn Phong số tiền 5.000 USD quy ra tiền Ngân hàng Việt Nam là 76.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại cho ông Phong là 378.325.000đ. Cộng hai khoản, ông Quang phải thanh toán trả cho ông Phong tổng số tiền là 454.325.000đ.*

2. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phong phải nộp 50.000đ án phí phúc thẩm dân sự.

Ông Quang, ông Sâm và những người có quyền lợi liên quan không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Ông Nguyễn Văn Phong có đơn khiếu nại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 41/KN- KSTC ngày 07-05-2003 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm trên, nhận định:

Tài sản chung của cụ Đạo, cụ Mùi gồm khoảng 1.300m² đất, trên đất có nhà cấp 4. Khi còn sống, cụ Đạo, cụ Mùi tạm giao cho các con sử dụng. Sau khi cụ Đạo chết, cụ Mùi cùng vợ chồng ông Quang quản lý, sử dụng khoảng 500m² đất có nhà cấp 4 là tài sản của vợ chồng cụ Đạo, cụ Mùi. Việc mua bán nhà đất giữa ông Quang với ông Phong do ông Sâm đứng tên trên giấy tờ trong việc mua bán, nhận tiền cũng như ra Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tuy đều có sự chứng kiến của cụ Mùi, khi đó cụ Mùi hoàn toàn khỏe mạnh và minh mẫn. Khi ông Phong thanh toán tiền, cụ Mùi là người quyết định cho ông Quang toàn bộ số tiền bán nhà để mua nhà ở khác cho vợ hai của ông Quang. Điều đó được thể hiện tại các lời khai của ông Quang, ông Sâm, bà Chắt do Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì lập (Biên bản ghi lời khai các ngày 10-10-2000; Biên bản ngày 03-11-2000; Biên bản ngày 21-11-2000...).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01-12-2000, ông Nguyễn Thế Mạnh là người làm chứng trong việc mua bán nhà đất giữa ông Phong và ông Quang xác nhận: “Tôi là hàng xóm ở gần và còn là người trong họ, khi bán nhà đất cho anh Phong tôi sang làm chứng, tôi tận mắt chứng kiến và ký vào văn bản bán nhà đất của anh Quang (ghi tên anh Sâm) thời gian này bà Mùi đang ở với anh Quang và chứng kiến rõ việc mua bán nhà đất này. Đây là tài sản của ông Đạo, bà Mùi”. Ông Nguyễn Văn Kha, nguyên là Chủ tịch UBND xã Vĩnh Tuy thời kỳ đó đã ký giấy xác nhận việc mua bán, có lời khai tại biên bản ngày 25-10-2000 như sau: “Tôi là người trong họ với anh Quang, anh Sâm, tài sản mua bán giữa anh Quang, anh Phong do anh Sâm đứng tên trong giấy là tài sản của ông Đạo, bà Mùi tạo dựng được, chưa có văn bản giấy tờ cho các con. Chính vì vậy khi bà Mùi, anh Quang, anh Sâm và chị Chắt đến gặp tôi có cả người mua là anh Phong thì tôi mới ký giấy xác nhận mua bán và đóng dấu. Việc mua bán này là gia đình đứng lên bán mà bà Mùi là người quyết định”.

Như vậy, việc mua bán trên thể hiện đầy đủ ý chí của cụ Mùi, ông Quang, ông Sâm, tài sản mua bán là tài sản của cụ Mùi, cụ Đạo. Khi cụ Đạo chết, cụ Mùi được toàn quyền định đoạt 1/2 tài sản của vợ chồng. Việc cụ Mùi thể hiện ý chí đồng ý cho ông Quang, ông Sâm bán 237,9m² đất có nhà cấp 4 cho ông Phong không vượt quá phần tài sản thuộc quyền định đoạt của cụ, không ảnh hưởng đến các thừa kế khác của cụ Đạo.

Việc giao dịch mua bán nhà đất trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tuy, hai bên mua bán đã nhận đủ tiền và giao nhà, giao dịch được xác lập trước ngày 01-07-1991 phải được điều chỉnh theo quy định của Nghị quyết số 58 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Vì vậy, Bản án sơ thẩm số 37 ngày 27-12-2000 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì buộc gia đình ông Quang phải giao lại nhà đất cho ông Phong và hai bên phải hoàn tất thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật là có cơ sở.

Bản án phúc thẩm số 179 ngày 14-10-2002 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xử hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Sâm với ông Phong vì vô hiệu, buộc ông Quang phải thanh toán lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông Phong (tính 1/2 lỗi) là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông Phong.

Mặt khác, biên bản định giá tài sản đang tranh chấp là ngày 31-10-2000, nhưng khi xét xử sơ, phúc thẩm (lần 2) là năm 2002, Tòa án không tiến hành định giá lại tài sản mà vẫn áp dụng biên bản định giá của năm 2000 để giải quyết việc bồi thường là không đúng với hướng dẫn tại Công văn số 92 ngày 21-07-2000 của Tòa án nhân dân tối cao.

Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ Mùi, ông Quang, ông Sâm với ông Phong.

XÉT THẤY:

Tuy hợp đồng mua bán ngôi nhà cấp 4 trên diện tích 237,9m² đất (9,15 ´ 26m) tại thôn Tân Khai, xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội lập ngày 13-05-1991 giữa bên bán là ông Dương Văn Sâm, bên mua là ông Nguyễn Văn Phong, nhưng trong hợp đồng có chữ ký làm chứng của cụ Mùi, ông Quang, bà Chắt (vợ ông Sâm) và ông Nguyễn Văn Mạnh. Diện tích nhà đất ông Sâm bán cho ông Phong là một phần nhà đất do cụ Mùi và vợ chồng ông Quang đang sử dụng. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tuy xác nhận cùng ngày lập hợp đồng mua bán nhà đất. Theo các lời khai của ông Quang, ông Sâm, bà Chắt, và những người làm chứng thì có căn cứ xác định cụ Mùi, ông Quang và ông Sâm bán nhà đất này cho ông Phong. Việc bán nhà đất là do cụ Mùi quyết định, tiền bán nhà đất cụ Mùi cho ông Quang sử dụng để giải quyết khó khăn cho ông Quang, ông Sâm đứng tên trong hợp đồng mua bán chỉ là hình thức. Các bên mua bán đã thực hiện quyền và nghĩa vụ, bên mua đã trả đủ tiền, bên bán đã giao nhà đất và nhận tiền. Tháng 04-1993 ông Phong đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Vĩnh Tuy xác nhận.

Tuy nhiên, do nhà, đất mà ông Sâm bán cho ông Phong là một phần tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng cụ Đạo, cụ Mùi. Cụ Đạo chết năm 1990 không để lại di chúc, nên tài sản này là một phần di sản thừa kế của cụ Đạo chưa chia. Theo các lời khai của bà Dương Thị Hà (tức Lành), Dương Thị Khởi và ông Dương Văn Chiến thì tại thời điểm cụ Mùi cùng ông Quang, ông Sâm bán nhà, đất các ông bà này có biết, nhưng vì lý do tình cảm gia đình nên các ông bà này không có ý kiến gì. Việc không có ý kiến của các ông, bà này chưa có cơ sở để xác định các ông, bà này đồng ý hay không đồng ý với việc mua bán.

Vì vậy, xét thấy cần phải huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 179/DSPT ngày 14-10-1992 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội để xét xử phúc thẩm lại theo hướng tại thời điểm cụ Mùi, ông Quang và ông Sâm bán nhà, đất cho ông Phong thì bà Dương Thị Hà (tức Lành), Dương Thị Khởi và ông Dương Văn Chiến đồng ý hay không đồng ý với việc cụ Mùi, ông Quang và ông Sâm bán nhà, đất cho ông Phong. Nếu có cơ sở xác định những người này đồng ý với việc mua bán, nhưng do khó khăn khách quan nên không thể hiện bằng văn bản thì công nhận hợp đồng, nếu không đồng ý thì tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-04-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong việc giải quyết một số tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”. Định giá lại nhà, đất và xác định lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà, đất bị vô hiệu chủ yếu là do bên bán.

Bởi các lẽ trên và căn cứ vào khoản 4 Điều 77 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 179/DSPT ngày 14-10-2002 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đối với vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Phong với bị đơn là ông Dương Văn Quang và ông Dương Văn Sâm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Hà (tức Lành), Dương Thị Khởi, ông Dương Văn Chiến, bà Vương Thị Chắt và bà Lê Thị Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử lại phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Lý do huỷ Bản án phúc thẩm:

Chưa có cơ sở xác định những người thừa kế khác đồng ý bán nhà, đất.