

Quyết định giám đốc thẩm

số: 45 /2017/DS-GĐT

Ngày 13-12-2017

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- *Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:* 17 (mười bảy) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm Chủ tọa phiên tòa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tô Thị Kim Nhung - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tối cao.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:* Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự “tranh chấp quyền sở hữu tài sản” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Viết N, sinh năm 1942; cư trú tại: 2F Q, phường THD, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Viết N: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1959; cư trú tại: 15A/1 L, phường BN, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2014).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị T, sinh năm 1937; cư trú tại: 50 TS, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Trần Công B, sinh năm 1957; cư trú tại: 56/10D Đ, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Hữu Q, sinh năm 1962;

3. Bà Trần Thị Thanh M, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: 50 TS, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1969; cư trú tại: 52 TK, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị T, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị Thanh M, bà Trần Thị B1: Ông Trần Công B, sinh năm 1957; cư trú tại: 56/10D

Đ, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2014, ngày 18/5/2015).

5. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1959; cư trú tại: xóm TD, xã Đ, huyện ĐT, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị L: Ông Trần Công B, sinh năm 1957 và bà Trần Thị Song H, sinh năm 1959; cùng cư trú tại 56/10D Đ, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2015, ngày 10/10/2015).

6. Bà Vũ Thị D, sinh năm 1945; cư trú tại: 2F QT, phường THD, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2014 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Viết N (ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh L) trình bày:

Ông N và ông Trần T1 là bạn thân với nhau từ nhỏ. Năm 1989, ông Trần T1 công tác tại Đoàn bay 919 thuộc Cục hàng không Việt Nam đã được Tổng công ty hàng không cấp cho lô đất diện tích rộng 7m, dài 29m tại Lô 7, khu B thuộc khu MV cũ nằm trong khu vực sân bay Tân Sơn Nhất (nay là địa chỉ: 50 TS, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) để làm nhà ở. Đến ngày 08/08/1990, Đoàn bay 919 Tổng Công ty Hàng không Việt Nam có Quyết định số 144/ĐB giao đất cho ông T1.

Ngày 02/9/1989, ông T1 lập “Giấy nhượng đất” có nội dung xác định nhượng cho ông Trần Viết N $\frac{1}{2}$ diện tích đất ông T1 được cấp là 3,5m x 24m (diện tích thực tế hiện nay còn 3,5m x 22m = 77m²). Khi lập giấy có ông Hồ Viết V và ông Lê Xuân Đ ký tên làm chứng.

Ngày 09/9/1989, ông N và ông T1 cùng ký Hợp đồng kinh tế thi công xây lắp với ông Nguyễn Đức K để ông K thi công xây dựng 02 căn nhà (nhà ở kiểu song lập) có diện tích xây dựng 7m x 22m. Theo thỏa thuận, ông N chịu toàn bộ tiền vật tư, chi phí khảo sát thiết kế, chi phí nhân công xây lắp, chi phí giám sát, chi phí điện nước, hệ thống vệ sinh và các chi phí khác cho đến khi hoàn thành việc xây dựng 02 căn nhà. Ngày 12/9/1989, ông Lê Xuân Đ là người thiết kế, giám sát chỉ đạo thi công, lập báo cáo quyết toán công trình tổng chi phí hết 224.100.000 đồng, toàn bộ chi phí do ông N thanh toán. Tháng 6/1990 khi xây nhà xong, gia đình ông T1 ở một căn, ông N ở một căn.

Năm 1994, ông T1 chấp hành hình phạt tù, ông N vào trại giam đưa ông T1 10 lượng vàng để ông T1 gửi về cho gia đình. Khi đó, ông T1 đã viết giấy về cho vợ con xác định quan hệ giữa ông T và ông N trước đây một bên có đất, một bên bỏ tiền xây dựng. Ngày 15/5/2003, ông T1 cùng vợ và các con lập Giấy cam kết xác nhận việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông N. Ngày

21/01/2008, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 410/UB.GCN cho ông Trần T1 và bà Võ Thị T. Ngày 20/12/2013, ông N đưa cho vợ chồng ông T1 100.000.000 đồng, cùng ngày bà T đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông N được quyền quản lý, sử dụng 77m² đất.

Tháng 7/2014, ông T1 chết, ông N đã nhiều lần yêu cầu bà T và các con thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần nhà đất 77m² tại 50 TS nhưng bà T và các con không thực hiện. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm thủ tục tách thửa, sang tên phần nhà đất diện tích 77m² nêu trên cho ông N.

Bị đơn là bà Võ Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị Thanh M, bà Trần Thị B1, bà Trần Thị L1, cùng ủy quyền cho ông Trần Công B trình bày:

Năm 1990, ông T1 do không được tuổi nên có nhờ ông N đứng tên xây dựng nhà giúp. Khi xây xong vào năm 1990, ông T1 cho ông N mượn nửa căn nhà diện tích 3,5m x 23m để làm Văn phòng đại diện của Công ty Điện lực 3 thuộc Tổng Công ty điện lực Việt Nam. Ông T1 chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ, thỉnh thoảng ông N từ Đà Nẵng vào thì ông N ở tại đây. Cách đây 5 năm ông thấy có Công ty Điện lạnh hoạt động tại phần nhà này nhưng ông không biết là ông T1 hay ai cho thuê.

Toàn bộ các giấy tờ do ông N cung cấp, ông không thừa nhận, cụ thể:

- Giấy nhượng đất ngày 02/9/1989: là giấy viết tay không có chứng thực, nội dung giấy ghi sai cả năm sinh, cấp bậc và tên của công T1, sai về diện tích đất được cấp. Ông N và ông T1 chỉ là bạn học thời nhỏ, không có quan hệ họ hàng, nhưng tại Giấy nhượng đất lại ghi là anh em trong họ là không đúng. Chữ viết và chữ ký trong Giấy nhượng đất nêu trên không phải là chữ viết và chữ ký của ông T1, vì vậy ông yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông T1 tại giấy này.

- Đối với các Hợp đồng thi công xây lắp, Bản quyết toán xây dựng và Biên bản thanh lý hợp đồng do ông N tự lập và ký, không có chữ ký của ông T1 tại các văn bản này nên ông không thừa nhận.

- Bản cam kết ngày 15/5/2003 không đúng liên tờ 1 và tờ 2 vì dấu giáp lai không khớp hình tròn của con dấu, văn bản bị tẩy xóa và sai nhiều, đề nghị xác minh bản gốc. Ông ký vào giấy cam kết này mặt trước có nội dung là ông và ông Q cam kết không thắc mắc, thừa kiện gì nếu ông T1 bán nhà vì đây là nhà của bố mẹ. Nhà của ông T1, bà T nhưng Ủy ban nhân dân Phường 15 chỉ ký xác nhận chữ ký của ông T1.

- Giấy ủy quyền ngày 20/12/2014: Ông T1, bà T chưa bao giờ đến Văn phòng công chứng TT mà do Văn phòng công chứng TT đến nhà ông T1 để ép

buộc và lừa gạt ông T1, bà T ký tên vào văn bản này. Khi ký giấy ủy quyền thì ông T1 già, bà T không biết chữ.

Ông N không đưa gia đình ông 10 lượng vàng tương đương 5.000 USD như ông N trình bày. Về khoản tiền 100.000.000 đồng ngày 20/12/2013 ông N có đưa cho ông T1, bà T là để hỗ trợ ông T1 lúc đó đang bệnh nặng. Việc ông T1 xây dựng 02 căn nhà là để cho 02 con trai mỗi người một căn, do đó ông không đồng ý yêu cầu của ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DS-ST ngày 28/3/2016, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Viết N.

a/ Xác định một phần nhà đất số 50 TS, Phường 02, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại thửa đất số 31-32; tờ bản đồ số 40 có diện tích xây dựng 77,67m² theo Bản vẽ hiện trạng số 1140/HĐĐV do Công ty trách nhiệm hữu hạn KS-TK ADEC lập, được Phòng Quản lý đô thị và Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra ngày 21/8/2015 hiện ông Trần Viết N đang quản lý, sử dụng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Viết N.

b/ Bà Võ Thị T, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị Thanh M, bà Trần Thị B1, ông Trần Công B, bà Trần Thị L1 có trách nhiệm cùng với ông Trần Viết N tiến hành làm thủ tục tách thửa, chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà, đất nêu trên tại số 50 TS, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/4/2016, bà Võ Thị T, ông Trần Hữu Q, ông Trần Công B kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 21/QĐKNPT ngày 27/4/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm về phần tính án phí.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 756/2016/DS-PT ngày 28/6/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị T, ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q; không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - ông Trần Viết N về việc đòi bà Võ Thị T, ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị B1, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Thanh M tách thửa, chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở,

quyền sử dụng đất ở đối với ½ nhà, đất tại số 50 TS, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Buộc bà Võ Thị T, ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị B1, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Thanh M có trách nhiệm liên đới thanh toán hoàn trả lại cho ông Trần Viết N tổng số tiền là: 1.448.690.000 đồng.

3/ Buộc ông Trần Viết N phải bàn giao trả lại phần nhà, đất được xác định theo Bản vẽ hiện trạng số 1140/HĐĐV do Công ty trách nhiệm hữu hạn K lập, được Phòng Quản lý đô thị và Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra ngày 21/8/2015 cho bà Võ Thị T, ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị B1, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Thanh M.

Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí định giá và án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Trần Viết N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 116/2016/KN-GĐT-VC3-V2 ngày 01/11/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 756/2016/DS-PT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DS-ST ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 13/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Chấp nhận Kháng nghị số 116/2016/KN-GĐT-VC3-V2 ngày 01/11/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 756/2016/DS-PT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DS-ST ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Ngày 04/4/2017, bà Võ Thị T, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị Thanh M, ông Trần Công B, bà Trần Thị B1 có đơn đề nghị xem xét Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 45/2017/KN-DS ngày 03/7/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 13/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 756/2016/DS-PT ngày 28/6/2016 của Tòa

án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DS-ST ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án do ông Trần Viết N xuất trình thì có căn cứ xác định: Năm 1989 gia đình ông Trần T1 được Đoàn bay 919 cấp một phần đất tại khu MV cũ nằm trong khu vực Sân bay Tân Sơn Nhất, nay là số 50 TS, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi được giao đất sử dụng, ông T1 thỏa thuận với ông N một bên có đất, một bên bỏ tiền xây dựng 02 căn nhà trên đất, khi xây dựng xong mỗi người sử dụng 01 căn nhà. Ngày 02/9/1989, hai bên lập “Giấy nhượng đất” có nội dung ông T1 cho lại ông N ½ diện tích đất nêu trên (3,5m x 29m) để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông N không có sự đồng ý của các đồng sở hữu là vi phạm quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 vì không có chữ ký của bà Võ Thị T là vợ của ông T1; bà T và các con đã phản đối (thể hiện tại thư của ông T1 ngày 06/10/1994).

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông N xuất trình “Giấy cam kết” ngày 15/5/2003 có chữ ký của ông T1, bà T và 02 người con trai (là ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q) có nội dung về việc đổi đất, ông T1, bà T cùng các con cam kết giao nhà cho ông N sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. “Giấy cam kết” được Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh xác nhận ngày 15/5/2003 là sau khi lập giấy 01 ngày. Ông B thừa nhận chữ ký của ông và của bà T tại “Giấy cam kết” này, nhưng không thừa nhận nội dung tại trang 01 của “Giấy cam kết”. Do đó, trong trường hợp này cần trưng cầu giám định làm căn cứ xác định giá trị pháp lý của chứng cứ để giải quyết vụ án. Trường hợp có căn cứ xác định “Giấy cam kết” thể hiện đúng ý chí của bà T thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên; nếu không có căn cứ xác định “Giấy cam kết” thể hiện đúng ý chí của bà T thì tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét làm rõ giá trị pháp lý của các tài liệu do ông N xuất trình, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N, còn Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông N đều chưa đủ căn cứ. Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm cũng là không đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 45/2017/KN-DS ngày 03/7/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 13/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 756/2016/DS-PT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2016/DS-ST ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “tranh chấp quyền sở hữu tài sản” giữa nguyên đơn là ông Trần Viết N với bị đơn là bà Võ Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Công B, ông Trần Hữu Q, bà Trần Thị Thanh M, bà Trần Thị B1, bà Trần Thị L1, bà Vũ Thị D.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 -VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VT, Vụ GDKTII (2 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

(đã ký)

Nguyễn Hòa Bình