TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 20/2018/DS-GĐT
Ngày 23/8/2018
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 tham gia xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Anh Hào.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Hiền

Ông Nguyễn Văn Du

Ông Chu Xuân Minh

Ông Lê Văn Minh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên 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 23 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Chí N, sinh năm 1959.

Cư trú tại: Số 02 đường A, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Cụ Trần Thị N1, sinh năm 1932.

Cư trú tại: Số 218/820 (số mới 218/5) V, Phường 4, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cụ N1: Bà Lê Thị Uyên N2, sinh năm 1955 (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2009).

Cư trú tại: số 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Huy T, sinh năm 1961.

Cư trú tại: 220 Milard Ave New Market On L3Y 122 Canada.

3.2. Bà Lê Thị Tâm Đ, sinh năm 1959.

Cư trú tại: 3010 Cornish Rd Missisauga On L514V5 Canada.

3.3. Bà Lê Thị Thu M, sinh năm 1957;

3.4. Ông Lê Huy B, sinh năm 1964;

3.5. Bà Lê Thị Cẩm V, sinh năm 1966;

3.6. Ông Lê Huy T1, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: 3510 Cawthra Rd Missisauga On L5A 2Y3 Canada.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Tâm Đ, bà Lê Thị Thu M, bà Lê Thị Cẩm V, ông Lê Huy B, ông Lê Huy T1: Bà Lê Thị Uyên N2 (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2009).

3.7. Bà Lê Thị Uyên N2, sinh năm 1955.

Cư trú tại: 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1974.

Cư trú tại: 218/820 (số mới 218/5) V, Phường 4, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2008 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lâm Chí N trình bày:

Nhà, đất tại số 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của ông Bùi S và ông Nguyễn Văn Th vào năm 1993. Thời điểm đó, do ông làm dịch vụ môi giới nhà, đất và chính sách của Nhà nước không cho một người được đứng tên nhiều nhà, đất nên khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục hợp thức hóa nhà, đất nêu trên ông đã nhờ cha, mẹ vợ là cụ Trần Thị N1 và cụ Lê Văn G (chết năm 2001) đứng tên giúp trên giấy tờ. Cụ G và cụ N1 có làm giấy tay cam kết chỉ đứng tên giúp ông trên giấy tờ, bản chính giấy cam kết này do bà Lê Thị Uyên N2 (vợ ông) giữ.

Năm 1997, vợ chồng ông dỡ bỏ nhà cũ và xây dựng nhà mới thì ông mới biết phần đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước, chủ đất cũ là ông Bùi S chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước. Sau đó, chính quyền địa phương có quyết định xử phạt hành chính đối với việc xây dựng nhà của ông và ông đã nộp đủ tiền phạt.

Năm 2000, ông làm thủ tục mua lại phần đất đó với Nhà nước và tiếp tục nhờ cụ N1 đứng tên giúp. Mặc dù giấy tờ đều mang tên cụ N1 nhưng tất cả các

thủ tục đều do ông tiến hành làm, tất cả chữ ký tên cụ N1 đều do ông ký, tiền mua lại đất cũng là của ông.

Năm 2007, ông và bà N2 ly hôn nhưng ông vẫn ở tại nhà, đất nêu trên đến năm 2009. Ông đã xây nhà với diện tích 130m^2 trên khuôn viên đất mà trước đây ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi S (ông Bùi S có làm chứng tại Tòa án nhân dân Quận 2 về việc này). Tuy nhiên, cụ N1 không chịu trả lại nhà, đất cho ông vì cho rằng đây là tài sản của cụ N1 vì cụ N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu cụ N1 và các đồng thừa kế của cụ G trả lại cho ông ½ nhà, đất tại số 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông yêu cầu trả cho ông bằng hiện vật một trong hai phần đất: phần thứ nhất: chia theo mặt tiền đường L diện tích 380m^2 có hồ bơi, phần thứ 2: chia theo mặt tiền đường bên hông, tiếp giáp phía sau phần thứ nhất diện tích 270m^2, trên đất có nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N yêu cầu bị đơn trả lại cho ông ½ nhà, đất bằng tiền theo kết quả định giá tài sản.

Bị đơn là cụ Trần Thị N1 (do bà Lê Thị Uyên N2 đại diện) trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất số 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh gồm hai thửa là: 477 và 478.

Thửa đất 477: do ông Bùi S và bà Lê Thị D lập giấy tay sang nhượng cho cụ N1 vào ngày 28/12/1993 với diện tích là 122m^2. Ngày 07/6/1994, sang nhượng tiếp phần đất còn lại, trên đất có một căn nhà. Tổng diện tích của hai lần giao dịch là 336m^2. Năm 1997, cụ N1 sửa chữa nhà thì bị xử phạt và Ủy ban nhân dân Quận 2 đã có quyết định thu hồi đất và sau đó cụ N1 làm đơn khiếu nại thì Ủy ban nhân dân Quận 2 có văn bản chấp thuận cho cụ N1 hợp thức hóa phần nhà, đất nêu trên. Việc đóng tiền sử dụng đất là 34.320.000đ do cụ N1 trực tiếp đóng theo phiếu thu ngày 15/3/2000 của Ủy ban nhân dân Quận 2 và cụ N1 trực tiếp ký tên trên phiếu thu.

Thửa đất số 478: có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị S khai hoang, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th. Đến tháng 10/1993, ông Th chuyển nhượng cho cụ N1 (có báo cáo thực địa của Phòng Nông nghiệp Thủy lợi của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức ngày 30/8/1994 làm chứng cứ). Ngoài ra, còn có giấy tay của ông Th bán cho cụ N1 lập ngày 10/12/1993. Tại Bản án phúc thẩm số 111 ngày 16/02/2006 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết việc tranh chấp giữa ông Vũ Trọng H và ông Lâm Chí N thì ông N thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ N1, ông N tự ý chuyển nhượng cho ông H.

Do đó, cụ N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N vì toàn bộ nhà, đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ N1 và cụ G theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp ngày 23/7/2002; phần đất không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì cũng có

giấy tờ khác chứng minh nguồn gốc thuộc thửa 478. Việc ông N tự ý kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N đối với phần đất thuộc thửa 478 là thời điểm bà N2 và ông N đã ly hôn và không đúng với thực tế nên bà N2 đã tố cáo việc làm sai trái của lãnh đạo địa phương. Thanh tra Quận 2 đã xác minh và Ủy ban nhân dân phường T, Quận 2 đã có văn bản số 376 ngày 09/10/2012 đề nghị hủy việc làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn yêu cầu cho ông N, bà N2 đối với phần đất còn lại thuộc thửa 478.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Lê Thị Thu M, Lê Thị Tâm Đ, Lê Huy B, Lê Thị Cẩm V, Lê Huy T1, Lê Thị Kim A thống nhất với phần trình bày của cụ N1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 533/2014/DSST ngày 13/5/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Xác định trị giá nhà và đất ở tại số 23 đường L, phường T, Quận 2 như bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ HĐ lập, được Phòng Quản lý đô thị Quận kiểm tra nội nghiệp xác nhận ngày 26/6/2012 là tài sản chung của ông Lâm Chí N và bà Lê Thị Uyên N2 được ông N và bà N2 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân tồn tại và nhờ cụ Lê Văn G (chết năm 2001), cụ Trần Thị N1 đứng tên giùm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 642/2002 ngày 23/7/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 2 đã cấp, trong đó: Phần diện tích nhà ở và đất ở chưa có chủ quyền là: 513,3m^2.

Buộc cụ Trần Thị N1 và các ông bà: Lê Huy T, Lê Thị Tâm Đ, Lê Thị Thu M, Lê Huy B, Lê Thị Cẩm V, Lê Huy T1, Lê Thị Uyên N2 và Lê Thị Kim A phải thanh toán số tiền 8.360.223.200 đồng cho ông Lâm Chí N ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Uyên N2 không có yêu cầu tranh chấp ½ trị giá nhà và đất ở tại số 23 đường L, phường T, Quận B đối với cụ Trần Thị N1 và các ông bà: Lê Huy T, Lê Thị Tâm Đ, Lê Thị Thu M, Lê Huy B, Lê Thị Cẩm V, Lê Huy T1, Lê Thị Uyên N2 và Lê Thị Kim A.

Ngay sau khi thanh toán xong số tiền này cho ông N thì cụ N1 và các ông bà: Lê Huy T, Lê Thị Tâm Đ, Lê Thị Thu M, Lê Huy B, Lê Thị Cẩm V, Lê Huy T1, Lê Thị Uyên N2 và Lê Thị Kim A được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục trọn quyền sở hữu nhà và đất ở tại số 23 đường L, phường T, Quận B như bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ HĐ lập được Phòng Quản lý đô thị Quận kiểm tra nội nghiệp xác nhận ngày 26/6/2012.

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2014, bà Lê Thị Uyên N2 (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2015/DS-PT ngày 20/5/2015, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Trần Thị N1 có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 20/4/2017, Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 5708/CTHADS kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 17/2018/KN-DS ngày 07/5/2018, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2015/DS-PT ngày 20/5/2015 của 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 Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 533/2014/DSST ngày 13/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa 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] Quá trình giải quyết vụ án, cụ Trần Thị N1 cho rằng nhà, đất tranh chấp tại số 23, đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ N1 đưa tiền cho vợ chồng ông Lâm Chí N, bà Lê Thị Uyên N2 nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà giúp. Tuy nhiên, cụ N1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc đưa tiền cho ông N, bà N2. Trong khi đó tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2012, cụ N1 khai cụ không nhớ đưa cho vợ chồng ông N, bà N2 bao nhiêu tiền; số tiền nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà hết bao nhiêu cụ N1 cũng không nhớ. Các nhân chứng là ông Bùi S, ông Nguyễn Văn Th đều có lời khai các ông chuyển nhượng đất cho ông N; khi đó các ông nghe ông N nói nhờ mẹ vợ là cụ N1 đứng tên giúp trên giấy tờ chuyển nhượng đất. Lời khai của thầu xây dựng nhà và những người bán vật liệu xây dựng đều xác nhận giao dịch với ông N, mọi kiến trúc xây dựng nhà đều do ông N quyết định. Thực tế, sau khi xây dựng căn nhà vào năm 1997, vợ chồng ông N, bà N2 ở tại nhà, đất nêu trên, còn cụ N1 không ở. Như vậy, mọi giao dịch từ khi nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà ở đều do ông N thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà, đất tại số 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng ông N, bà N2 tạo lập và nhờ cụ N1 đứng tên giúp là có căn cứ.

[2] Tại Công văn số 5708/CTHADS ngày 20/4/2017, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét Bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm vì cho rằng: trong phần đất 513,3m^2

chưa có chủ quyền theo như nội dung được tuyên tại Bản án, có 191m^2 đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 1288/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/5/1999 của Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa đủ cơ sở để kê biên, xử lý tài sản thi hành án.

[3] Xét thấy trong hồ sơ vụ án có tài liệu là Công văn số 1051/UBND-TNMT ngày 05/4/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung Công văn thể hiện: Ngày 15/12/1998, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 2700/QĐ-UB-QLĐT về việc thu hồi phần đất công có diện tích 635m^2 thuộc thửa 477 tờ bản đồ số 1 phường T. Ngày 04/5/1999, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 1288/QĐ-UB-QLĐT thay đổi nội dung Quyết định số 2700/QĐ-UB-QLĐT như sau: thu hồi phần đất công có diện tích 321m^2 thuộc một phần thửa 477 tờ bản đồ số 1 phường T. Năm 2000, cụ N1 có đơn xin sử dụng phần đất có diện tích 321m^2. Ngày 28/01/2000, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 104/CV-UB-QLĐT giải quyết: Chấp thuận cho cụ N1 nộp vào ngân sách Nhà nước tổng số tiền sử dụng đất công là 34.320.000 đồng và được hợp thức hóa phần đất có diện tích 130m^2 (đã trừ lộ giới) thuộc một phần thửa 477 tờ bản đồ số 1 phường T. Như vậy, diện tích khuôn viên sau khi đo đạc là 643,3m^2, trong đó có diện tích 321m^2 là đất công do Nhà nước quản lý, gia đình ông N đã nộp tiền sử dụng đất công và đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 công nhận quyền sử dụng diện tích 130m^2 (đã trừ lộ giới). Phần diện tích còn lại 322,3m^2 (643,3m^2 – 321m^2) do ông Bùi S sử dụng ổn định và đã chuyển nhượng cho gia đình ông N sử dụng đến nay, theo quy hoạch thuộc khu dân cư hiện hữu, nên có cơ sở để xem xét công nhận cho người sử dụng đất theo quy định.

[4] Như vậy, tại Công văn nêu trên Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh xác định: trong tổng số phần đất 643,3m^2 tranh chấp, có 321m^2 đất công bị thu hồi và cụ N1 chỉ được công nhận quyền sử dụng diện tích 130m^2 đất, phần đất còn lại là 191m^2 vẫn bị thu hồi theo Quyết định số 1288/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/5/1999 của Ủy ban nhân dân Quận 2.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét làm rõ phần đất bị thu hồi có diện tích 191m^2, nhưng lại xác định diện tích đất tranh chấp là 643,3m^2 (trong đó phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 130m^2, phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 513,3m^2), từ đó quyết định ông N được hưởng ½ giá trị diện tích đất nêu trên là không đúng với hiện trạng đất tranh chấp. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét làm rõ phần diện tích đất vi phạm lộ giới là chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án.

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 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2018/KN-DS ngày 07/5/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2015/DS-PT ngày 20/5/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 533/2014/DSST ngày 13/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "*tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở*" giữa nguyên đơn là ông Lâm Chí N với bị đơn là cụ Trần Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Huy T, bà Lê Thị Tâm Đ, bà Lê Thị Thu M, ông Lê Huy B, bà Lê Thị Cẩm V, ông Lê Huy T1, bà Lê Thị Uyên N2, bà Lê Thị Kim A.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II TANDTC (2 bản), Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Tống Anh Hào