TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 60/2021/DS-GĐT
Ngày 24-11-2021
V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

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 gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- 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 Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Đỗ Thị T, sinh năm 1939; cư trú tại: Nhà số 24A CL, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

- *Bị đơn:* Cụ Đào Thị Đ, sinh năm 1937; cư trú tại: Nhà số 32 VK, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Đỗ Thị Đức T1, sinh năm 1964;

2. Chị Võ Thị Minh H, sinh năm 1993;

3. Bà Đỗ Thị Đức T2, sinh năm 1972;

4. Ông Đỗ Đình T3, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: Nhà số 32 VK, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

5. Ông Đỗ Đình T4, sinh năm 1973; cư trú tại: Phòng B1302 Chung cư HA, phường TQ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Chị Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1984; cư trú tại: Nhà số 32 VK, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

7. Anh Nguyễn Đỗ Bảo Q, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 950 Old Ranch House Ct Rocklin, CA 95765, Hoa Kỳ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2013 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là cụ Đỗ Thị T trình bày:

Trước giải phóng năm 1975, cụ mua căn nhà số 32 VK, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa của cụ Lê Thái T6. Do vợ chồng anh trai của cụ là cụ Đỗ Đình T7, cụ Đào Thị Đ cùng cha là cố Đỗ N nghèo khó nên cụ đã cho ở nhờ căn nhà nêu trên. Sau thời gian ở nhờ, cụ T7 đưa cho cụ một ghế thờ và 01 máy may để thế (mua) 1/2 căn nhà, đồng thời cụ đưa giấy tờ nhà cho cụ T7 để đóng thuế. Trong khuôn viên nhà đất cụ đã mua, cụ T7 để cho con gái là bà Đỗ Thị Mỹ T8 ở lô đất kế bên QL, còn lô đất phía sau cụ T7 để cố Đỗ N ở. Sau khi cố Đỗ N về quê thì vợ chồng cụ T7, cụ Đ sử dụng toàn bộ khuôn viên nhà đất. Năm 1996, cụ T7 chết, sau đó cụ Đ làm giả nhiều giấy tờ nên đã được Ủy ban nhân dân thành phố NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà số 32 VK nêu trên ngày 08/5/2007. Khi biết cụ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ đã khiếu nại đề nghị Ủy ban nhân dân phường PT, thành phố NT giải quyết để cụ được lấy lại đất. Nay cụ yêu cầu Tòa án buộc cụ Đ trả lại nhà đất số 32 VK nêu trên cho cụ.

Bị đơn là cụ Đào Thị Đ trình bày:

Ngày 07/5/1973, vợ chồng cụ mua lại nhà ván gỗ, lợp tôn, giấy dầu, cót ép của cụ T để ở tạm với giá 200.000 đồng. Vợ chồng cụ đã trả đủ tiền và một tủ thờ, một máy may cho cụ T. Cụ T đã lập giấy ủy quyền cho vợ chồng cụ toàn quyền sử dụng mua bán, trao đổi... Năm 1993, nhà xuống cấp nên cụ sửa chữa lại bằng tường gạch mái tôn. Năm 2011, các con của cụ đã đóng góp tiền để xây dựng căn nhà như hiện nay. Năm 2012, cụ T gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường PT tranh chấp đất với cụ. Nay cụ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ T vì nhà đất số 32 VK nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ do cụ đã được Ủy ban nhân dân thành phố NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ông Đỗ Đình T4 trình bày: Ngày 05/7/1973, cụ T lập Giấy ủy quyền cho cụ T7 được toàn quyền sử dụng, định đoạt nhà đất để thờ cúng và chăm sóc ông nội (cố Đỗ N), giấy ủy quyền được chính quyền địa phương xác nhận, đồng thời cụ T giao

lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho cụ T7. Gia đình ông đã sinh sống ổn định, xây dựng nhà, đăng ký thường trú từ năm 1973 đến nay, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước. Năm 1995, cụ T7 chết, đến năm 2007 cụ Đ được Ủy ban nhân dân thành phố NT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (cấp đổi năm 2013). Năm 2011, các thành viên trong gia đình đã góp tiền xây dựng lại nhà, cụ thể: cụ Đ góp 800.000.000 đồng, bà T8 góp 300.000.000 đồng, bà T1 góp 300.000.000 đồng, bà T2 góp 300.000.000 đồng, ông T3 góp 800.000.000 đồng và ông T4 góp 1.500.000.000 đồng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ T.

Bà Đỗ Thị Đức T1, chị Võ Thị Minh H, bà Đỗ Thị Đức T2, ông Đỗ Đình T3, chị Nguyễn Ngọc T5, anh Nguyễn Đỗ Bảo Q thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cụ Đ, ông T4.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cụ Đỗ Thị T.

Buộc cụ Đào Thị Đ phải thanh toán một lần cho cụ Đỗ Thị T tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng (trị giá được quy đổi thành tiền của 160m2 đất tại 32 VK, PT, NT, Khánh Hòa).

Sau khi cụ Đào Thị Đ thanh toán một lần đủ cho cụ Đỗ Thị T tổng số tiền 4.000.000.000 đồng thì cụ Đào Thị Đ được quyền sở hữu toàn bộ nhà và đất tại: 32 VK, PT, NT, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 134565, số vào sổ CHO1040/22360 do Ủy ban nhân dân thành phố NT cấp ngày 17/01/2013 cho cụ Đào Thị Đ.

Ngày 25/9/2017, bị đơn là cụ Đào Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1487/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của cụ Đào Thị Đ, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; sửa nội dung Bản án sơ thẩm:

Bác yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị T về việc yêu cầu cụ Đào Thị Đ trả lại căn nhà số 32 VK, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

Công nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Đình T4 về việc hỗ trợ cho cụ Đỗ Thị T số tiền 500.000.000 đồng.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa để xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 17/2020/DS-GĐT ngày 16/4/2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 25/5/2020, cụ Đỗ Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 60/2021/KN-DS ngày 30/9/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quyết định kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 17/2020/DS-GĐT ngày 16/4/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa xét xử theo thủ tục sơ thẩm 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] Nhà, đất tranh chấp số 32 VK, phường PT, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa có diện tích xây dựng là 155,6m2 (03 tầng) trên diện tích 293,8m2 đất thửa số 29, tờ bản đồ số 12 do cụ Đào Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 17/01/2013. Nguồn gốc nhà, đất nêu trên của cụ Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho cụ Lê Thái T6 vào

năm 1967 với diện tích 160m2, trên đất có nhà tôn vách ván diện tích 7x12m; đến năm 1969, cụ T6 chuyển nhượng lại cho cụ Đỗ Thị T toàn bộ nhà, đất nêu trên.

[2] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên, cụ T để cho vợ chồng cụ Đỗ Đình T7 (anh của cụ T), cụ Đào Thị Đ ở một nửa căn nhà từ trước ra sau và cha là cố Đỗ N ở nửa căn nhà còn lại cùng với cụ Đỗ Viết D (em của cụ T). Năm 1976, cố N, cụ D về quê thì để lại toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng cụ T7, cụ Đ quản lý, sử dụng. Năm 1993, nhà xuống cấp nên cụ Đ sửa chữa lại bằng tường gạch mái tôn. Ngày 08/5/2007, cụ Đ được Ủy ban nhân dân thành phố NT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên. Năm 2011, các con của cụ Đ đã đóng góp tiền để xây dựng lại căn nhà như hiện nay. Năm 2013, cụ Đ được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên.

[3] Cụ Đ cho rằng vợ chồng cụ đã mua nhà, đất nêu trên của cụ T với giá 200.000 đồng, đã trả đủ tiền và một tủ thờ, một máy may cho cụ T. Cụ T đã lập giấy ủy quyền "Việt Nam cộng hòa" ngày 07/5/1973 cho vợ chồng cụ toàn quyền sử dụng nhà, đất trên. Tuy nhiên, cụ T không thừa nhận chữ ký trong giấy ủy quyền nêu trên là của cụ. Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận giám định lại xác định không có cơ sở kết luận chữ ký T trong giấy ủy quyền và các giấy tờ khác của cụ T có phải do một người ký ra hay không. Đơn khởi kiện của cụ T không có nội dung cụ T căn cứ vào giấy ủy quyền *"Việt Nam cộng hòa"* ngày 05/7/1973 để đòi nhà đối với bị đơn. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định "bà T yêu cầu bà Đ trả nhà dựa vào văn bản ủy quyền đề ngày 5/7/1973... " và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cũng nhận định tương tự, từ đó cho rằng đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh là không chính xác.

[4] Theo lời khai của cụ Đỗ Viết D ngày 11/4/2019 thì năm 1969, cụ T có cho cha đẻ là cố Đỗ N và hai em ruột là Đỗ Viết D, Đỗ Đình N1 ở nửa căn nhà, nửa căn nhà còn lại cụ T cho vợ chồng cụ T7, cụ Đ ở. Năm 1976, cố N về quê giao lại nửa căn nhà cho vợ chồng cụ D ở. Năm 1977, cụ D lại về quê với cố N nên để lại toàn bộ căn nhà cho cụ Đ sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ T chỉ thừa nhận cụ Đ và cụ T7 có giao cho cụ T một tủ thờ và một máy khâu để thế 1/2 căn nhà, còn lại 1/2 căn nhà là cụ T để cho cố Đỗ N ở nhờ. Cụ Đ không chứng minh được đã đưa 200.000 đồng cho cụ T để nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên. Do đó, có cơ sở cho rằng cụ T đã chuyển nhượng cho cụ T7 1/2 căn nhà nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ T, buộc cụ Đ thanh toán toàn bộ giá trị 160m2 đất cho cụ T; không tính công sức quản lý, tôn tạo nhà đất cho cụ T7, cụ Đ là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 05/7/1973 xác định cụ T đã giao quyền sử dụng nhà, đất vĩnh viễn cho cụ T7 để bác yêu cầu khởi kiện của cụ T là chưa có cơ sở. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định cụ T đã bán và cho cụ T7 toàn bộ nhà, đất nêu trên, từ đó quyết định giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 60/2021/KN-DS ngày 30/9/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Quyết định giám đốc thẩm số 17/2020/DS-GĐT ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa về vụ án "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" giữa nguyên đơn là cụ Đỗ Thị T với bị đơn là cụ Đào Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại ĐN;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa (Kèm Hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Thẩm phán, Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, PCA phụ trách.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng