

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 42/2017/DS-GĐT

Ngày 16-11-2017

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**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: 12 (mười hai) thành viên.

- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Quang – Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, theo ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến - 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 16 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đỗ Thị Minh T, sinh năm 1955;

2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1940;

Cùng trú tại 20A H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1953;

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1950;

Cùng trú tại 20 H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phí Thị Hải Y, sinh năm 1983.

Trú tại: Ấp 5, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/1994 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng bà Đỗ Thị Minh T và ông Trần Văn L trình bày:

Ông bà có quen biết vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Dương Thị T1. Đầu năm 1990, ông bà có cho ông P, bà T1 vay 02 lượng 05 chỉ vàng 24k. Tháng

5/1990, ông P, bà T1 không có tiền trả ông bà, nên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà một phần của căn nhà số 20 H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau này là nhà số 20A H). Căn nhà có diện tích khoảng 16m² (3,9m x 4m) trên diện tích 100m² đất với giá 15 lượng vàng 24k.

Ngày 25/12/1990, ông bà đã thanh toán đủ 15 lượng vàng cho ông P, bà T1. Bà T1 đã viết giấy biên nhận có nội dung là bà T1 nhận 15 lượng vàng của ông bà và hẹn ngày giao nhà đất cho ông bà. Theo nội dung giấy biên nhận vàng thì ông bà không đồng ý bà T1 viết là chỉ được sử dụng nhà, nhưng vì ông P, bà T1 nói là nhà đất chưa được cấp chủ quyền và không được ghi là bán đất, nên bà T1 mới ghi là toàn quyền sử dụng căn nhà và hẹn giao nhà đất cho ông bà vào ngày 30/12/1990; còn phần phía sau căn nhà thì sẽ giao sau 1 tháng kể từ ngày 30/12/1990.

Do căn nhà ông P, bà T1 xây dựng chưa xong, mới đổ được lầu 1 nên ông bà có đưa cho bà T1 nhiều lần tiền để hoàn thiện nhà; tổng cộng số tiền là 14.644.000 đồng (tương đương 6,68 lượng vàng 24k), bà T1 có viết giấy biên nhận số tiền này. Việc thỏa thuận hoàn thiện nhà giữa hai bên chỉ bằng lời nói. Sau đó, bà T1 tiếp tục yêu cầu ông bà đưa thêm tiền để hoàn thiện căn nhà, nhưng ông bà không đưa vì số tiền ông bà đưa thì bà T1 chưa sử dụng hết. Đầu tháng 8/1991, hai bên xảy ra mâu thuẫn nên ông bà nhờ ông Tạ Văn T là cai thầu xây dựng tính chi phí đã xây dựng nhà và khi có bảng tính chi phí xây dựng thì nhà của ai người đó tự xây dựng.

Ông bà yêu cầu công nhận việc mua bán nhà đất giữa ông bà với ông P, bà T1. Đồng thời yêu cầu ông P, bà T1 trả lại 7.000.000 đồng (tương đương 03 lượng vàng) mà ông bà đưa để bà T1 hoàn thiện nhà nhưng bà T1 chưa sử dụng hết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn L trình bày bổ sung: Ngày 19/7/2009, ông bà có cho chị Phí Thị Hải Y thuê tầng trệt của căn nhà. Chị Y có sửa chữa nhà để tiện cho việc kinh doanh. Ngày 21/7/2009, bà T1 gây khó cho chị Y, trả lại tiền thuê nhà cho chị Y và sử dụng tầng trệt của căn nhà. Ông bà yêu cầu ông P, bà T1 bồi thường thiệt hại trong thời gian không cho thuê nhà được và bồi thường tổn thất về tinh thần kể từ khi bà T1 chiếm sử dụng tầng trệt của căn nhà số tiền là 328.000.000 đồng; đồng thời, yêu cầu bà T1 trả tiền điện, tiền nước trong thời gian sử dụng nhà số tiền là 43.436.000 đồng.

Bị đơn là vợ chồng bà Dương Thị T1, ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Theo Quyết định số 05/QĐ ngày 25/12/1987, Học Viện kỹ thuật quân sự giao cho ông P 01 lô đất để làm nhà ở tại số 20 H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 150m². Năm 1988, do có sự thay đổi quy hoạch nên khuôn viên đất của ông bà có thay đổi, nên Học Viện ban hành Quyết định số 311/QĐ ngày 05/3/1989 giao cho ông 176m² đất, nhưng thực tế ông bà sử dụng diện tích đất khoảng 200m² tại địa chỉ nêu trên. Năm 1990, ông bà lần chiếm thêm thành

diện tích 12m x 12m, phía trước nhà đúc bê tông 5m x 12m, ở giữa lợp Proximăng 12m x 4m, phía sau là móng nhà và cột bê tông 4m x 12m. Cùng năm 1990, ông bà đổ thêm 02 cột bê tông ở phía sau, nhà cơ bản xây xong một trệt một lầu với diện tích (12m x 12m) mặt tiền đường H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khoảng tháng 7/1990, ông bà đang xây tầng một của căn nhà thì ông Trần Văn L người quen của bà T đến đặt vấn đề mượn một phần căn nhà để làm Văn phòng Công ty và ông L sẽ cho ông bà vay 15 lượng vàng, không tính lãi, còn ông bà không lấy tiền thuê nhà, ông L còn phụ tiền cho ông bà hoàn thiện căn nhà mà ông L cần thuê. Hai bên có thỏa thuận khi nào ông L trả nhà thì ông bà trả lại 15 lượng vàng cho ông L. Sau đó, ông L có đưa cho ông bà 14.644.000 đồng (tương đương 6,68 lượng vàng 24k) để hoàn thiện nhà. Ngày 25/12/1990, ông bà có nhận 15 lượng vàng của ông L và bà T. Việc nhận 15 lượng vàng là để ông L, bà T mượn nhà của ông bà và không phải trả tiền thuê nhà, chứ ông bà không bán nhà đất cho ông L, bà T.

Khi mâu thuẫn xảy ra, nhà đang tranh chấp nhưng bà T lại cho chị Phí Thị Hải Y thuê tầng trệt của căn nhà là bất hợp pháp. Sau đó chị Y sang nhượng lại quyền thuê nhà cho ông bà; mục đích ông bà nhận sang nhượng phần nhà mà chị Y thuê là để lấy lại căn nhà. Ông bà đã trả cho chị Y các khoản sau: Tiền thuê nhà là 32.000.000 đồng; tiền mái che 1.000.000 đồng; tiền làm khung cửa 2.400.000 đồng; tiền làm cửa kính là 1.300.000 đồng; tiền sơn tường 400.000 đồng. Sau khi nhận nhà, ông bà có sửa chữa cửa sắt và cửa cuốn hết 6.000.000 đồng.

Nay ông bà đồng ý trả 15 lượng vàng và số tiền 14.644.000 đồng là 1/5 giá trị nhà đất cho ông L, bà T; không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu của ông L và bà T.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày bổ sung: Bà T không trực tiếp đưa tiền, vàng cho ông; chưa bao giờ ông đồng ý cho ông L, bà T vào ở tại căn nhà; việc giao dịch nhà đất với ông L, bà T là do bà T1 vợ của ông thực hiện. Vì vậy, ông L và bà T thuê mượn nhà và ở trong căn nhà của vợ chồng ông là bất hợp pháp, ông yêu cầu bà T, ông L trả lại nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phí Thị Hải Y trình bày:

Khi thuê nhà, chị không biết nhà đất đang có tranh chấp; khi chị chuẩn bị sửa chữa mặt bằng kinh doanh thì bà T1 đến nhận nhà là của bà T1 và nói nếu không muốn mất tiền cọc thuê nhà thì bà T1 đồng ý nhận thuê lại nhà. Chị đồng ý và bà T1 đã trả cho chị 32.000.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền mái che, tổng cộng là 33.000.000 đồng. Còn số tiền 2.400.000 đồng chị làm cửa kính nhưng chưa trả cho thợ, bà T1 đã trả thay cho chị. Nay chị đã nhận đủ tiền và không có ý kiến gì.

Tại Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 03/QĐ-ĐCVA ngày 06/01/1995, Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự đã thụ lý số 156/DS-ST ngày 23/5/1994 về việc tranh chấp nhà số 20A H, Phường 12, quận T giữa bà Đỗ Thị Minh T và bà Dương Thị T1.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Ông P, bà T1 và bà T kháng cáo.

Quyết định phúc thẩm số 05/QĐ-PT ngày 25/3/1995, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Điều 1: Nay sửa Quyết định sơ thẩm dân sự số 03 ngày 06/01/1995 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình về việc đình chỉ giải quyết về việc tranh chấp nhà 20A H, Phường 12, quận T giữa bà Đỗ Thị Minh T và bà Dương Thị T1.

Điều 2: Tạm đình chỉ việc giải quyết tranh chấp nhà 20A H, Phường 12, quận T giữa các đương sự nói trên.

Chuyển hồ sơ vụ án cho đơn vị quân đội 40207 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ký.

Ngày 17/7/1999, bà T1 có đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình tiếp tục giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/DS-ST ngày 26/12/2001, Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Bác yêu cầu của bà Đỗ Thị Minh T và ông Trần Văn L về việc đã mua phần nhà thuộc nhà 20 H, Phường 12, quận T.

2. Trong hạn một tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà T1 và ông P phải hoàn trả cho bà T, ông L 15 lượng vàng 24K và 110.029.600 đồng tại Đội Thi hành án quận Tân Bình.

3. Trong thời hạn ba tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, gia đình bà T, ông L và những người thuê phần nhà của bà T, ông L phải ra khỏi nhà để trả lại nhà cho bà T1, ông P theo như hiện trạng nhà đã được xác định tại Biên bản định giá tài sản ngày 27/4/2001.

- Việc giao nhận tiền, vàng, nhà có sự chứng kiến của Đội thi hành án quận Tân Bình.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 27/12/2001, ông L và bà T kháng cáo.

Ngày 07/01/2002, ông P và bà T1 kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 676/DS-PT ngày 08/5/2002, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Minh T, ông Trần Văn L.

- Bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P và bà Dương Thị T1.

2. Sửa án sơ thẩm:

- Chấp nhận yêu cầu của bà T và ông L.

- Bác yêu cầu của ông P và bà T1 về việc đòi ông L và bà T trả lại phần diện tích nhà đất ông L, bà T đang sử dụng tại số 20A H, Phường 12, quận T.

- Ông L, bà T được tiếp tục sử dụng một phần trong căn nhà số 20 H (phần nhà đất hiện mang số 20A H, Phường 12, quận T) và có quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số nêu trên.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 28/8/2002 ông P và bà T1 có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 132/KN-DS ngày 07/10/2002, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 141/GĐT-DS ngày 28/7/2003, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/DS-ST ngày 26/12/2001 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình và Bản án phúc thẩm số 676/DS-PT ngày 08/5/2002 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 xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1337/2005/DS-ST ngày 23/6/2005, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Bác yêu cầu của bà Đỗ Thị Minh T và ông Trần Văn L về việc mua một phần căn nhà số 20 H, Phường 12, quận T có diện tích 3,7m x 16,5m.

2. Trong thời hạn một tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà Dương Thị T1, ông Nguyễn Thanh P phải hoàn trả cho bà T, ông L 15 lượng vàng 24K và 95.208.200đ.

3. Trong thời hạn ba tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông L, bà T và những người đang ở trong phần nhà này phải trả lại nhà cho bà T1, ông P theo hiện trạng đã xác định tại Biên bản chiết tính ngày 23/9/2004.

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

Ngày 24/6/2005, bà T và ông L kháng cáo.

Ngày 05/7/2005, bà T1 và ông P kháng cáo.

Tại Quyết định đình chỉ việc xét xử phúc thẩm số 495/2005/DS-PT-QĐ ngày 28/12/2005, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp nhà giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T và ông Trần Văn L với bị đơn bà Dương Thị T1 và ông Nguyễn Thanh P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1337/2005/DS-ST ngày 23/6/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Bà T và ông L có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Quyết định số 133/2007/KN-DS ngày 10/7/2007, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 33/2007/DS-GĐT ngày 02/10/2007, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 495/2005/DS-QĐ ngày 28/12/2005 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 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 348/2008/DS-PT ngày 12/9/2008, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 1337/2005/DSST ngày 23/6/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1804/2012/DS-ST ngày 25/12/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- *Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.*

- *Ông Trần Văn L và bà Đỗ Thị Minh T được tiếp tục sử dụng phần nhà đất số 20A H, Phường 12, quận T (nhà này nằm trong căn nhà số 20 H, Phường 12, quận T) và có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nêu trên.*

- *Bác yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P và bà Dương Thị T1 về việc đòi ông L và bà T trả lại phần diện tích nhà đất số 20A H, Phường 12, quận T mà ông L, bà T đang sử dụng.*

- *Hợp đồng thuê nhà ngày 19/7/2009 giữa bà T và chị Phí Thị Hải Y và hợp đồng sang nhượng quyền thuê nhà giữa chị Y với bà T1 ngày 21/7/2009 là vô hiệu.*

- *Gia đình ông P và bà T1 có trách nhiệm dọn ra khỏi nhà 20A H, Phường 12, quận T để trả lại toàn bộ diện tích nhà đất nguyên hiện trạng mà gia đình ông P, bà T1 đang chiếm dụng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.*

- *Bà T, ông L có trách nhiệm trả lại cho bà T1, ông P số tiền sửa chữa nhà tổng cộng là 11.100.000 đồng.*

- *Đình chỉ yêu cầu của bà T, ông L đối với chị Y về việc đòi tiền thuê nhà 112.000.000 đồng và 8.379.465 đồng tiền điện.*

- *Bác yêu cầu của bà T, ông L về việc yêu cầu ông P, bà T1 hoàn lại số tiền xây dựng nhà còn dư là 03 lượng vàng 24K.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/12/2012 và ngày 02/01/2013, ông P và bà T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 05/01/2013, ông L và bà T kháng cáo yêu cầu buộc ông P, bà T1 trả tiền mua vật liệu, chi phí điện nước; buộc chị Y thanh toán tiền mất thu nhập do không cho thuê được nhà và thiệt hại tổn thất về tinh thần.

Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2014/DS-PT ngày 12/6/2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố giấy tờ giao dịch đề ngày 25/12/1990 và ngày 10/6/1991 là vô hiệu.

Các bên phải thanh toán lại cho nhau như sau:

1- Ông Nguyễn Thanh P, bà Dương Thị T1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Minh T, ông Trần Văn L 5.093.660.280 đồng.

2- Ông L, bà T phải hoàn trả lại căn nhà và diện tích đất đang tranh chấp cho ông P, bà T1.

3- Ông P, bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông L, bà T.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng.

Ông L và bà T có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Quyết định số 35/2017/KN-DS ngày 25/5/ 2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2014/DS-PT ngày 12/6/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối 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 số 142/2014/SD-PT ngày 12/6/2014 nêu trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định số 05/QĐ ngày 25/12/1987 và Quyết định số 311/QĐ ngày 05/3/1989 của Học Viện kỹ thuật quân sự thì ông Nguyễn Thanh P được giao sử dụng làm nhà ở lô đất tại địa chỉ số 20 H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ

Chí Minh, diện tích là 176m² (đo thực tế là 249m²). Sau khi nhận đất ông P và vợ ông P là bà Dương Thị T1 xây căn nhà mái bê tông sâu 4m, ngang 12m trên một phần đất được cấp. Đầu năm 1990, bà Đỗ Thị Minh T (chồng là ông Trần Văn L) có cho vợ chồng bà T1, ông P vay tiền nhiều lần, tương đương 02 lượng 05 chỉ vàng 24K, nhưng sau đó ông P, bà T1 không có tiền trả. Vì vậy, tháng 5/1990 bà T và bà T1 thỏa thuận: Bà T1, ông P chuyển nhượng cho bà T, ông L một phần nhà đất số 20 H với giá 15 lượng vàng. Khi chuyển nhượng thì căn nhà chưa hoàn thiện, mới đổ được mái tầng trệt và chưa tô, diện tích nhà là 16m² (4m x 4m), trên diện tích đất 100,27m². Tại giấy biên nhận ngày 25/12/1990 thể hiện bà T1 đã nhận đủ 15 lượng vàng 24K của bà T và đã giao nhà đất cho bà T (nhà số 20A H). Sau khi nhận nhà, bà T có đưa cho bà T1 14.644.000đ (tương đương 6,68 lượng vàng) để nhờ bà T1 hoàn thiện nhà đã nhận chuyển nhượng.

[2] Ông P, bà T1 cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà đất số 20A H, Phường 12, quận T cho bà T, ông L mà chỉ cho bà T, ông L thuê nhà; còn 15 lượng vàng là ông L, bà T cho bà T1, ông P vay thì ông L, bà T không phải trả tiền thuê nhà.

[3] Căn cứ vào Biên nhận ngày 25/12/1990, giấy xác nhận ngày 10/6/1991, cùng lời khai nhận của những người làm chứng, sinh sống tại khu vực Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là ông Thái Q, ông Ngô Văn M, ông Nguyễn Huy N, cho rằng giá trị 15 lượng vàng vào thời điểm năm 1990 là phù hợp với giá chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp. Ngoài ra, ông Tạ Văn T là chủ thầu xây dựng, xác nhận từ tháng 10/1990, hai gia đình ông P, bà T1 và gia đình ông L, bà T, chi phí xây dựng nhà (mua vật tư, trả tiền công) là riêng rẽ, phù hợp với lời khai của ông L, bà T. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định có việc chuyển nhượng nhà đất số 20A H, Phường 12, quận T như nguyên đơn trình bày là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ.

Như vậy, bà T và ông L đã trả đủ tiền cho ông P và bà T1, đã nhận nhà đất và hoàn thiện nhà từ năm 1990. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b Mục 2, Điều 5 của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 và điểm b Mục 3 Phần III của Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 nêu trên; từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông P, bà T1 với bà T, ông L là đúng quy định của pháp luật.

[4] Như phân tích trên, việc chuyển nhượng nhà đất là có căn cứ nhưng về hình thức của hợp đồng chưa phù hợp. Tại điểm b mục 2 Điều 5 của Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH quy định trường hợp bên mua đã trả đủ tiền, bên bán giao nhà thì công nhận hợp đồng, các bên phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T1, ông P với bà T, ông L không lập thành văn bản và khi chuyển nhượng không có chữ ký của ông P nên hợp đồng bị vô hiệu; từ đó xác định bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cùng có lỗi và cùng phải chịu thiệt hại là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[5] Tuy nhiên, trong quá trình xem xét vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm, ngày 13/7/2017 Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 2354/CV.THADS báo cáo Bản án dân sự phúc thẩm đã được thi hành án xong. Vì vậy, để giải quyết triệt để vụ án do đã thi hành án cần phải hủy cả Bản án dân sự sơ thẩm để giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 35/2017/KN-DS ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2014/DS-PT ngày 12 tháng 6 năm 2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1804/2012/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Minh T và ông Trần Văn L với bị đơn là bà Dương Thị T1 và ông Nguyễn Thanh P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phí Thị Hải Y.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- VKSNDTC (vụ 9);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II, THS, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Lê Hồng Quang