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: 16/2024/DS-GĐT
Ngày 23-4-2024
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất ở

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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, 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 quyền sử dụng đất ở*" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Việt H, sinh năm 1956; cư trú tại: Căn hộ 2A 1-2-16 lô CN 1-3 Tòa nhà G, đường Nguyễn Đức C, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Tuyết L, sinh năm 1955; cư trú tại: B1-12 đường Mỹ T, Phú Mỹ H, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Lâm Tuấn K, sinh năm 1951; cư trú tại: 549/9 Nguyễn Đình C, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 003450 ngày 05/4/2016).

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

1. Bà Đỗ Thị Tuyết H1, sinh năm 1960; địa chỉ: 76 RH, 92240 M, France.

2. Ông Đỗ Việt T, sinh năm 1968; địa chỉ: MP, 94190 V, France.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đỗ Việt H trình bày:

Cha mẹ của ông là cụ Đỗ Như C (sinh năm 1922, chết năm 2016) và cụ Đinh Thị G (sinh năm 1932, chết năm 2004) tạo lập được hai căn nhà số 98 và số 100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T). Cụ C và cụ G có bốn người con chung gồm: Bà Đỗ Tuyết L, ông Đỗ Việt H, bà Đỗ Thị Tuyết H1, ông Đỗ Việt T.

Năm 2002, do mắc bệnh nan y nên cụ C và cụ G muốn để lại hai căn nhà nêu trên cho bốn người con. Do tại thời điểm đó, ba người con định cư tại Pháp, chỉ có bà L sinh sống và làm việc tại Việt Nam nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho cả bốn người con gặp khó khăn về thủ tục vì pháp luật chưa cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà. Do đó, gia đình thống nhất để người chị cả là bà L đứng tên giùm cho các em và cha mẹ đã làm thủ tục tặng cho bà L hai căn nhà để thực hiện việc đứng tên giùm. Năm 2004, cụ G chết. Sau khi cụ G chết, cụ C có gửi đơn thư đến các cơ quan chính quyền để khẳng định việc bà L chỉ là người đứng tên giùm nhà đất cho bốn người con và hai căn nhà nêu trên là tài sản của bốn người con.

Nay bà L phủ nhận việc cha mẹ cho bốn người con hai căn nhà nêu trên, bà L chỉ là người đứng tên giùm nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ông có quyền sở hữu 1/4 đối với hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Đỗ Tuyết L trình bày:

Căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T là tài sản do cha mẹ của bà là cụ C và cụ G tạo dựng bằng cách mua lại nhà của người khác vào năm 1960. Cha mẹ có bốn người con thì chỉ có một mình bà ở Việt Nam chăm sóc cha mẹ từ năm 1975, ba người con còn lại được cha mẹ lo cho đi học nước ngoài, có cuộc sống ổn định ở Pháp, đã có quốc tịch Pháp và không có ý định trở về Việt Nam. Do đó, năm 2002, cụ C và cụ G đã quyết định tặng cho bà hai căn nhà nêu trên làm tài sản riêng. Việc tặng cho nhà đã được các bên thực hiện theo đúng thủ tục do pháp luật quy định, đã làm hợp đồng tặng cho nhà và được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2002. Sau khi được cha mẹ tặng cho nhà, bà đã tiến hành đăng bộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006. Điều này thể hiện bà là người duy nhất được Nhà nước công nhận chủ quyền đối với hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T.

Ông H có cung cấp đơn cụ C viết ngày 17/4/2006 để cho rằng bà chỉ là người đứng tên giùm các anh chị em hai căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, thời điểm năm 2006, cụ C đã 84 tuổi vẫn ở chung nhà với bà, do bà phụng dưỡng và thời điểm này cụ C rất yếu, không có đủ minh mẫn để ký tên vào các loại giấy tờ. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Việt T trình bày:

Nguồn gốc hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T là do cha mẹ của ông tạo lập từ năm 1960. Sau khi ba người con là ông H, bà H1 và ông sang Pháp sinh sống, lập nghiệp thì cha mẹ đã cho bà L hai căn nhà nêu trên vì bà L là người con duy nhất còn ở lại Việt Nam để chăm sóc và phụng dưỡng cha mẹ trong suốt thời gian vắng mặt của ba anh em. Năm 2002, bà L được cha mẹ lập hợp đồng tặng cho hai căn nhà nêu trên và bà L đã hợp thức hóa, đăng bộ tại Uỷ ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/6/2006. Ông H cho rằng bà L đứng tên hộ ba người em là không đúng vì ông và ông H, bà H1 không có ý định về Việt Nam sinh sống. Sau này khi ông H về Việt Nam đã thường xuyên lôi kéo ông để gây áp lực với bà L nhằm tranh giành quyền sở hữu nhà. Nay ông xác định ông không có yêu cầu nào liên quan đến tài sản mà cha mẹ đã hợp thức hóa tặng cho bà L.

2. Bà Đỗ Thị Tuyết H1 trình bày:

Bà sang Pháp từ năm 1981, hiện mang quốc tịch Pháp. Trước đây ở Việt Nam những người ở nước ngoài không được thừa kế nhà đất nên cha mẹ đã làm giấy tờ để bà L được sở hữu hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T. Sau khi cụ G chết, cụ C vẫn sống tại hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T với bà L. Bà chưa bao giờ nhìn thấy giấy tờ thể hiện bà L có chủ quyền đối với hai căn nhà nêu trên. Sau khi cụ G chết, ông H có hỏi cụ C là có muốn suy nghĩ lại về việc cho tặng bà L hai căn nhà hay không. Ngày 17/4/2006, cụ C đã thảo văn bản về việc cho bốn người con hai căn nhà chứ không phải cho một mình bà L. Nếu theo quy định của pháp luật mà bà được hưởng thừa kế thì bà muốn được hưởng ¼ giá trị hai căn nhà do hai người anh muốn mua lại hai căn nhà đó để giữ làm kỷ niệm của cha mẹ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1374/2018/DS-ST ngày 05/10/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Việt H đòi công nhận ông có quyền sở hữu ¼ tài sản là hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 27692/HĐ-TCN ngày 22/8/2002 lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa cụ Đỗ Như C, cụ Đinh Thị G cho bà Đỗ Tuyết L đã hoàn thành, bà Đỗ Tuyết L đã thực hiện việc nộp trước bạ, đăng ký sang tên nên công nhận nhà đất số 98 - 100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Đỗ Tuyết L. Xác định bà Đỗ Tuyết L không phải là người đứng tên giùm hai căn nhà trên cho ông Đỗ Việt H, bà Đỗ Thị Tuyết H1 và ông Đỗ Việt T.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 85/2016/QĐ-BPKCTT ngày 12/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp là hai căn nhà số 98-100 T, Phường O, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 74/2016/QĐ-BPBĐ ngày 15/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Việt H được nhận lại số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Bến Thành. Thẻ tiết kiệm số 222521719.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2018, nguyên đơn ông Đỗ Việt H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 519/2020/DS-PT ngày 07 &12/10/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Việt H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1374/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Việt H đòi công nhận ông có quyền sở hữu ¼ tài sản là hai căn nhà 98-100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố nhà đất 98-100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Đỗ Tuyết L, ông Đỗ Việt H, bà Đỗ Thị Tuyết H1 và ông Đỗ Việt T. Bà L là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số AĐ 503319 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 12/5/2006.

Ông H, bà H1 và ông T đều có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 85/2016/QĐ-BPKCTT ngày 12/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 74/2016/QĐ-BPBĐ ngày 15/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Việt H được nhận lại số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Bến Thành. Thẻ tiết kiệm số 222521719.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, bị đơn là bà Đỗ Tuyết L có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 51/2023/KN-DS ngày 10/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 519/2020/DS-PT ngày 07&12/10/2020 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; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc 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] Nguồn gốc hai căn nhà số 98-100 T là của vợ chồng cụ Đỗ Như C, cụ Đinh Thị G. Cụ C và cụ G có bốn người con chung, gồm: Bà Đỗ Tuyết L, ông Đỗ Việt H, bà Đỗ Thị Tuyết H1, ông Đỗ Việt T. Ngày 22/8/2002, cụ G và cụ C lập Hợp đồng tặng cho bà L hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/5/2006, bà L được Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai căn nhà nêu trên.

[2] Ông Đỗ Việt H trình bày cụ C và cụ G cho cả bốn người con hai căn nhà số 98-100 T nhưng do ông H, bà H1, ông T sống tại Pháp không thể đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên bà L đại diện cho bốn người con của cụ C và cụ G đứng tên hai căn nhà. Việc cụ C, cụ G lập hợp đồng tặng cho bà L hai căn nhà nêu trên chỉ là hình thức, bà L không có quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ hai căn nhà. Trong khi đó, bà L không thừa nhận có

việc cụ C và cụ G cho bốn người con hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T mà cho rằng cụ C và cụ G đã cho một mình bà L hai căn nhà này vì ba người con khác đã được cha mẹ lo đi học ở nước ngoài, có cuộc sống ổn định ở Pháp, đã có quốc tịch Pháp và không có ý định trở về Việt Nam sinh sống.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông H xuất trình văn bản đề ngày 17/4/2006 có nội dung thể hiện cụ C và cụ G để lại hai căn nhà số 98-100 T cho tất cả các con, mỗi người ¼ và để bà L đứng tên giùm cho các người con. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định văn bản đề ngày 17/4/2006 là bản đánh máy vi tính và chữ ký của cụ C không được Ủy ban nhân dân phường xác nhận hay chứng thực của cơ quan Công chứng nên chưa có căn cứ thể hiện nội dung văn bản có đúng ý chí của cụ C hay không; từ đó, công nhận hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T thuộc quyền sở hữu của bà L theo Hợp đồng tặng cho nhà ngày 22/8/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà L đã được cấp ngày 12/5/2006. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào văn bản đề ngày 17/4/2006 để nhận định có việc cụ C, cụ G cho bốn người con hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông H cung cấp thêm các thư điện tử để chứng minh có việc cụ C, cụ G đã cho tất cả các con hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T. Tuy nhiên, nội dung của các thư điện tử chỉ là ý kiến cá nhân của bà H, không thể hiện việc bà L xác nhận cha mẹ cho cả bốn người con hai căn nhà. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào văn bản đề ngày 17/4/2006 và nội dung của các thư điện tử để nhận định có việc cụ C, cụ G cho bốn người con hai căn nhà số 98-100 Nguyễn Trường T là không có cơ sở.

[4] Đối với văn bản ngày đề 17/4/2006, bà L xác định thời điểm lập văn bản cụ C đã 84 tuổi, không còn minh mẫn. Ông Lâm Tuấn K (đại diện theo ủy quyền của bà L) thừa nhận do cụ C ký nhưng ông K cho rằng có người cầm tay cụ C ký vào văn bản ngày đề 17/4/2006, không phải cụ C tự nguyện ký. Trong khi vấn đề ai là người đánh máy văn bản đề ngày 17/4/2006, có đúng cụ C tự nguyện ký vào văn bản không đều chưa được làm rõ mà Tòa án cấp phúc thẩm đã công nhận giá trị pháp lý của văn bản đề ngày 17/4/2006 là chưa đủ căn cứ. Do đó, cần giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm để làm rõ những vấn đề nêu trên, nếu không đủ căn cứ xác định văn bản đề ngày 17/4/2006 là ý chí của cụ C và việc cụ C ký vào văn bản không phải là tự nguyện thì không có cơ sở công nhận văn bản đề ngày 17/4/2006 và việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà L là có cơ sở chấp nhận. Trường hợp có căn cứ chứng minh văn bản đề ngày 17/4/2006 là do cụ C lập thì do văn bản này được lập sau khi cụ G chết (cụ G chết ngày 25/9/2004) nên chỉ có giá trị đối với phần tài sản của cụ C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/2023/KN-DS ngày 10/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 519/2020/DS-PT ngày 07&12/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1374/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*" giữa nguyên đơn là ông Đỗ Việt H với bị đơn là bà Đỗ Tuyết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết H, ông Đỗ Việt T.

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 hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ II (2 bản), HSVA, PCA phụ trách.

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

Nguyễn Văn Du