

Quyết định tái thẩm

Số: 12/2019/DS-TT

Ngày 28/02/2019

V/v: Tranh chấp về yêu cầu
tiếp tục thực hiện hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tiến – Chánh án;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 28/02/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở
phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N ; đều trú tại nhà số S
đường V, phường H , quận H , thành phố Đà Nẵng.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H; trú tại tổ F, phường T, quận T1, thành
phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 25/8/2010 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ
chồng ông Trương Tuấn K , bà Vũ Việt N trình bày:* Ngày 07/10/2009, bà
Nguyễn Thị Thu H bán cho Ông Bà 01 căn nhà gắn liền với đất có diện tích
103,90 m² tọa lạc tại tổ J , phường T , quận T1, thành phố Đà Nẵng (Ủy ban nhân
dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402040997
ngày 15/11/2001 cho **bà H**), với giá 550.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng
nhà đất giữa hai bên được công chứng tại Phòng Công chứng B ; Ông Bà đã trả đủ
tiền, nhưng bà H không bàn giao nhà đất nên Ông Bà khởi kiện yêu cầu bà H
phải bàn giao nhà đất nêu trên cho vợ chồng Ông Bà.

- *Bị đơn là bà Phạm Thị Thu H trình bày:* Bà thống nhất với trình bày của
ông K , bà N ; nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có chỗ ở khác nên hẹn
đến ngày 22/3/2011 sẽ bàn giao nhà đất cho ông K , bà N .

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số
233/2010/QĐST-DS ngày 01/12/2010, Tòa án nhân dân quận T1, thành phố Đà
Nẵng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Vào ngày 22/02/2011, bà Nguyễn Thị Thu H giao nhà gắn liền với đất có

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402040997 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/11/2001, tại địa chỉ tổ J phường T, quận T1, Tp Đà Nẵng cho vợ chồng ông Trương Tuấn K và bà Vũ Việt N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

- Tại Công văn số 517BC-TA ngày 14/6/2016, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên với lý do khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận T1 không đưa những người đang quản lý, sử dụng nhà đất tại tổ J, phường T (nay là nhà số W và nhà số W1 Trần C) vào tham gia tố tụng để xem xét các yêu cầu của họ và đảm bảo công tác thi hành án (hiện nay không thi hành án được) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Tại Quyết định số 01/2018/KN-DS ngày 10/8/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2010/QĐST-DS ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân quận T1, thành phố Đà Nẵng; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T1, thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận kháng nghị tái thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 25/8/2010 vợ chồng ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N khởi kiện trình bày: Ngày 07/10/2009, tại Phòng công chứng B, bà Nguyễn Thị Thu H đã ký **Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở**, bán cho Ông Bà 01 căn nhà gắn liền thửa đất diện tích 103,90 m², tại tổ J, phường T, quận T1, thành phố Đà Nẵng (có **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số 3402040997 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp cho vợ chồng cụ Nguyễn Thị Ng, cụ Nguyễn Th -chết ngày 15/11/2001; chỉnh lý, sang tên bà H ngày 24/10/2006) với giá 550.000.000đ; Ông Bà đã trả đủ tiền, nhưng bà H không bàn giao nhà nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H bàn giao nhà. Bà H thừa nhận trình bày của vợ chồng ông K, bà N, nhưng nêu vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có chỗ ở khác nên hẹn đến ngày 22/3/2011 sẽ giao nhà đất cho ông K, bà N. Ngày 22/11/2010 vợ chồng ông K, bà N với bà H hòa giải thành; hết hạn 07 ngày không ai thay đổi ý kiến nên Tòa án nhân dân quận T1 ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2010/QĐST-DS ngày 01/12/2010 với cam kết của bà H là sẽ bàn giao nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K vào ngày 22/02/2011.

[2]. Theo nội dung Công văn kiến nghị số 517BC-TA ngày 14/6/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thì do khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận T1 không đưa những người đang quản lý, sử dụng nhà đất tại tổ J, phường T vào tham gia tố tụng để xem xét các yêu cầu của họ nên hiện nay

không thể thi hành án vì nhà có đông người ở và hiện chia thành hai số nhà là Wv và W1 Trần C và có cổng riêng biệt đi vào mỗi số nhà.

[3]. Ngày 19/7/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tiến hành làm việc tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng nên đã thu thập được các tài liệu mới liên quan đến biến động sở hữu đối với nhà đất tại Tổ J , phường T , quận T1 như sau: (a). Tài liệu là **Tờ thỏa thuận** (bản photocopy, không rõ ngày tháng năm và không có chứng thực) và tài liệu **Tờ khai di sản thừa kế** ngày 28/8/2006, có nội dung thể hiện vợ chồng cụ Nguyễn Th , cụ Ng là chủ sở hữu nhà số Wtổ 8 đường Trần C, phường T , quận T1; cụ Th chết ngày 17/01/1979, nay cụ Ng và các con (là đồng sở hữu nhà đất WTrần C) cam kết hai cụ không có con nuôi, không ai có con riêng mà chỉ có các con chung gồm Nguyễn Thị V , Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Thu H , Nguyễn Thị Thu L và Nguyễn Văn M; cụ Ng và các con đồng ý để cụ Ng được quyền định đoạt toàn bộ phần di sản của cụ Th để cho **bà H** . Ngày 13/10/2006, tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng cụ Ng lập, ký **Hợp đồng cho nhận nhà và đất**, cho bà H toàn bộ ngôi nhà và đất tại Tổ J , phường T , quận T1, Đà Nẵng. Ngày 07/10/2009, tại Phòng công chứng B , bà H ký **Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở** bán nhà đất cho vợ chồng ông K , bà N và giao dịch này được Tòa án nhân dân quận T1 hòa giải thành như nêu ở mục [1]. Xét, theo nội dung tài liệu **Tờ thỏa thuận** (bản photocopy, không rõ ngày tháng năm và không có chứng thực) và nội dung tài liệu **Tờ khai di sản thừa kế** lập ngày 28/8/2006 (giữa cụ Ng và các ông bà Nguyễn Thị V , Nguyễn Thị Mg, Nguyễn Thị Thu H , Nguyễn Thị Thu L và Nguyễn Văn M) nêu trên thì vợ chồng cụ Nghiêm, cụ Th không có con nuôi, không ai có con riêng mà chỉ có các con chung gồm Nguyễn Thị V , Nguyễn Thị Mg, Nguyễn Thị Thu H , Nguyễn Thị Thu L và Nguyễn Văn M; tuy nhiên, tại tài liệu là bản photocopy **Tờ thỏa thuận** có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 13/10/2006 lại xuất hiện bà Nguyễn Thị M không rõ có quan hệ thế nào với cụ Th, nhưng lại khai là đồng sở hữu nhà WTrần C; bà M đồng ý để cụ Ng được quyền dùng toàn bộ nhà đất WTrần C, thuộc quyền thừa kế của bà M để cho **bà H** . Xét thấy, tài liệu **Tờ thỏa thuận** (bản photocopy, không ghi ngày tháng năm, không có chứng thực); tài liệu **Tờ khai di sản thừa kế** lập ngày 28/8/2006 giữa cụ Ng và các ông bà Nguyễn Thị V , Nguyễn Thị Mg, Nguyễn Thị Thu H , Nguyễn Thị Thu L và Nguyễn Văn M; tài liệu **Tờ thỏa thuận** ghi tên người lập là Mai và tài liệu **Hợp đồng cho nhận nhà và đất** ngày 13/10/2006 là những tình tiết mới được phát hiện có thể làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án là căn cứ để kháng nghị theo thủ tục tái thẩm. Vì các lý do trên, Hội đồng xét xử tái thẩm thấy Quyết định kháng nghị tái thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2010/QĐST-DS ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân quận T1 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4]. Tại Công văn số 32/UBND-ĐCXĐ ngày 06/02/2018, Ủy ban nhân dân phường T cho biết nhà đất tranh chấp hiện tồn tại 02 số nhà là Wv và W1 Trần C, mỗi nhà có cổng vào riêng biệt; cụ Ng đã chết, các thành viên trong hộ gia đình không xác định được thời điểm tách số nhà do thời gian đã quá lâu. Do đó, khi về giải quyết lại vụ án phải xác minh tại Phòng Quản lý đô thị quận T1 để làm rõ thời điểm tách 02 số nhà? diện tích đất tách theo mỗi số nhà là bao nhiêu? nếu thời điểm tách số nhà là trước thời điểm ngày 28/8/2006 (ngày cụ Ng và các con lập

Tờ khai di sản thừa kế, có tham khảo nội dung **Tờ thỏa thuận** - bản photocopy, không ghi ngày tháng năm) thì cần căn cứ nội dung **Tờ khai di sản thừa kế** và **Tờ thỏa thuận** (thể hiện cụ Ng và các con chỉ cho bà H nhà số WTrần C) và trình bày của cụ Ng và các con hiện nay (vợ chồng cụ Ng đã cho vợ chồng con trai là Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị H nhà W1 Trần C, nhưng vì diện tích nhỏ nên chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa) để đánh giá khách quan, toàn diện khi giải quyết; đồng thời cũng cần đánh giá tính có cơ sở đối với trình bày của cụ Ng và các con là việc cho bà H nhà đất chỉ nhằm mục đích tạo điều kiện cho bà H kê khai tài sản khi làm thủ tục đi nước ngoài?

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 356, Điều 357 và điểm a khoản 1 Điều 337 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1- Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2010/QĐST-DS ngày 01/12/2010 của Tòa án nhân dân quận T1, thành phố Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*”, giữa nguyên đơn là ông Trương Tuấn K, bà Vũ Việt N với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H;

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T1, thành phố Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân quận T1 thành phố Đà Nẵng (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T1, thành phố Đà Nẵng (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (Văn phòng); Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Chánh án - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Anh Tiến