

**QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 41/2006/DS-GĐT**  
**NGÀY 07-11-2006 VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP**  
**VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ”**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

...

Ngày 07 tháng 11 năm 2006, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao, đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự tranh chấp về quyền sở hữu nhà giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Bà Trương Thị Xòn, sinh năm 1941; trú tại: số 51, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.**

**Bị đơn: Bà Đào Thị Ba (tức Khánh), sinh năm 1953; trú tại: số 44, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.**

**NHẬN THẤY:**

Căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang có cấu trúc vách tường, nền gạch bông, mái bằng có diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> là do ông Trương Chi xây dựng vào năm 1968 trên phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Bành Chư Sênh và bà Bành Thị Y. Sau khi xây dựng xong, ông Trương Chi lập “Tờ ưng thuận” đề ngày 7-10-1969 giao căn nhà số 44 - 46 cho anh ruột là ông Trương Văn Lớn để hành nghề bán quán cà phê và giải khát, còn ông Chi về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Năm 1979, ông Trương Chi xuất cảnh sang Mỹ. Năm 1983, bà Đào Thị Nga về tạm trú tại căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực. Năm 1990, ông Trương Văn Lớn chết. Sau khi ông Lớn chết, bà Trương Thị Xòn đã cùng với một số người (Hồ Thanh Hải, Phạm Công Lành...) làm giả mạo giấy tờ và chữ ký của ông Trương Công Lớn để hợp lý hóa chủ quyền căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực cho bà Xòn và khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Rạch Giá đòi bà Đào Thị Ba phải trả lại căn nhà nói trên. Trong quá trình điều tra, thu thập chứng cứ để giải quyết vụ kiện, Tòa án nhân dân thị xã Rạch Giá đã phát hiện việc làm gian dối của bà Xòn. Ngày 06-8-1993, Tòa án nhân dân thị xã Rạch Giá có Công văn số 16 gửi Viện kiểm sát nhân dân thị xã Rạch Giá đề nghị xem xét trách nhiệm hình sự đối với bà Trương Thị Xòn và những người có liên quan trong việc làm giả hồ sơ ủy quyền nhà. Ngày 04-10-1993, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Rạch Giá có Công văn số 01 đề nghị các cơ quan chức năng rút lại giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực đã cấp cho bà Xòn. Tại Quyết định số 57 ngày 26-10-1993 Ủy ban nhân dân thị xã Rạch Giá thu hồi toàn bộ giấy tờ đã cấp cho bà Trương Thị Xòn đối với căn nhà nói trên. Ngày 23-7-1994, bà Xòn có đơn xin rút đơn khởi kiện, Tòa án

nhân dân thị xã Rạch Giá ban hành Quyết định số 02 ngày 28-7-1994 đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Ngày 09-3-1994, dựa vào các văn bản ủy quyền của ông Trương Chi, bà Trương Thị Xòn khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị Ba rời khỏi căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực.

Bà Đào Thị Ba cho rằng căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực là thuộc sở hữu của ông Trương Văn Lớn với lý do: căn nhà thuộc diện cải tạo theo chính sách cải tạo đối với ông Trương Chi đi xuất cảnh hợp pháp. Năm 1980, ông Lớn làm đơn xin xác nhận quyền sở hữu căn nhà này và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận quyền sở hữu cho ông Lớn. Bà và ông Lớn tuy không đăng ký kết hôn nhưng đã được Ủy ban nhân dân phường xác nhận là sống chung như vợ chồng. Nay ông Lớn chết thì bà có quyền sở hữu căn nhà này. Ngoài ra, bà còn xác định việc ủy quyền của ông Trương Chi cho bà Trương Thị Xòn là giả mạo vì không đúng chữ ký của ông Trương Chi và không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam. Do đó, bà Ba không đồng ý trả nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/DSST ngày 28-6-1995 (trong bản án ghi nhầm là HSST), Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- *Bác đơn kiện đòi lại nhà của bà Trương Thị Xòn.*

- *Giữ nguyên hiện trạng căn nhà 44 đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho bà Đào Thị Nga tiếp tục quản lý sử dụng.*

- *Án phí dân sự sơ thẩm buộc bà Trương Thị Xòn phải nộp án phí giá ngạch 5% bằng 2.500.000 đồng.*

Ngày 30-6-1995, bà Đào Thị Ba có đơn kháng cáo.

Ngày 03-7-1995, bà Trương Thị Xòn có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 241/DSPT ngày 28-11-1995, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Bà Trương Thị Xòn được nhận sở hữu căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy ủy quyền sở hữu do ông Trương Chi lập (từ Mỹ) ngày 13-12-1994.

2. Bà Đào Thị Ba phải có trách nhiệm giao trả nhà số 44 Nguyễn Trung Trực cho bà Trương Thị Xòn, trong thời hạn 2 (hai) năm bắt đầu kể từ ngày 28-11-1995.

Khi giao nhà phải giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đào Thị Ba không yêu cầu bà Xòn phải hoàn trả tiền sửa chữa nhỏ nhà 44 Nguyễn Trung Trực (do trước đây ông Trương Văn Lớn bỏ ra sửa chữa).

4. Bà Đào Thị Ba phải nộp 50.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 06-11-1997 bà Đào Thị Ba có đơn khiếu nại với nội dung: căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực là tài sản của chồng bà, trong khi đó giấy

ủy quyền của ông Trương Chi là không đúng cả về nội dung và hình thức. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án là không đúng.

Tại Quyết định số 109/KN-DS ngày 12-10-1998, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 241/DSPT ngày 28-11-1995 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo trình tự giám đốc thẩm theo hướng: hủy cả hai bản án sơ thẩm, phúc thẩm; giữ nguyên hiện trạng căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho bà Đào Thị Ba (tức Khánh) quản lý sử dụng như hiện nay; với nhận định:

*“Việc giải quyết vụ án nói trên của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng và nội dung:*

1. *Về tố tụng: Vụ kiện bà Trương Thị Xòn đòi sở hữu căn nhà 44 do bà Đào Thị Ba đang quản lý sử dụng, đã được Tòa án nhân dân thị xã Rạch Giá giải quyết bằng “Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự” số 02, ngày 2-7-1994 đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, theo quy định tại Điều 36 khoản 3 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự quy định “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án” thì trả lại đơn khởi kiện cho đương sự. Trường hợp này Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang trả lại đơn cho bà Trương Thị Xòn mới đúng quy định của pháp luật.*

2. *Về nội dung: án phúc thẩm căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 9-11-1993 và ngày 13-12-1994 của ông Trương Chi từ Mỹ gửi về để buộc bà Đào Thị Ba phải trả căn nhà 44 cho bà Trương Thị Xòn là không có căn cứ: Bởi lẽ: khi xuất cảnh sang Mỹ, ông Trương Chi không thực hiện các quy định tại Điều 21, 22 Nghị định 60/CP ngày 5-7-1994 và quyết định 111/CP ngày 14-4-1997 của Chính phủ về việc quản lý và sở hữu nhà ở đô thị. Đồng thời pháp luật Việt Nam chưa có quy định người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quyền sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Tại Điều 833, khoản 1 Bộ luật dân sự quy định về quyền sở hữu tài sản: “Việc xác lập, chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản được xác định theo pháp luật của nước nơi có tài sản...”.*

*Như vậy, theo quy định của pháp luật Việt Nam thì ông Trương Chi không có quyền sở hữu bất động sản (căn nhà 44) khi ông đang định cư, sinh sống tại Mỹ. Việc ông ủy quyền cho bà Trương Thị Xòn kiện đòi sở hữu căn nhà 44 hiện bà Đào Thị Ba đang quản lý, sử dụng là bất hợp pháp. Bởi vì, khi ông Chi xuất cảnh sang Mỹ, ông không kê khai căn nhà trên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở Việt Nam. Trong khi đó văn bản ưng thuận ngày 7-10-1969 của ông Chi giao cho ông Lớn quyền quản lý, sử dụng căn nhà nói trên vẫn có hiệu lực pháp luật. Việc bà Xòn trình ba giấy ủy quyền của ông Chi, gồm các ngày 25-5-1991, 9-11-1993, 13-12-1994 nhưng đều là bản photo không được cơ quan công chứng của Việt Nam xác nhận; Chữ ký của ông Chi trong các giấy ủy quyền nhìn mắt thường cũng*

*thấy khác nhau, nhưng chưa được giám định nên không có giá trị pháp lý làm căn cứ để giải quyết vụ án.*

*Hiện tại bà Trương Thị Xòn đã có chỗ ở ổn định, bà Đào Thị Ba ngoài căn nhà 44 bà đang quản lý, sử dụng, không có chỗ ở nào khác”.*

Tại Quyết định số 12/UBTP-DS ngày 23-2-1999, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp quyền sở hữu căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực có nguyên đơn là bà Trương Thị Xòn và bị đơn là bà Đào Thị Ba cho đến khi có quy định mới.

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 hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **XÉT THẤY:**

Theo các văn bản ủy quyền ngày 22-5-1991, ngày 09-11-1993 và ngày 13-12-1994, thì ông Trương Chi ủy quyền cho bà Trương Thị Xòn yêu cầu bà Đào Thị Ba rời khỏi căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Bà Đào Thị Ba cho rằng những văn bản ủy quyền này là giả mạo. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì các văn bản ủy quyền này đều là bản photo không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam xác nhận, chữ ký của ông Chi có sự khác nhau nhưng chưa được giám định. Hơn nữa, các văn bản này chỉ có dấu chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam xác minh về tính chân thực của các văn bản đó. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm phải yêu cầu đương sự cung cấp các văn bản ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật từ đó mới có cơ sở thụ lý giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý giải quyết vụ án là không đúng pháp luật.

Đồng thời nếu việc ủy quyền đó là đúng, thì Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định nguyên đơn trong vụ án đòi quyền sở hữu nhà là bà Trương Thị Xòn cũng là không đúng pháp luật vì bà Xòn chỉ là người được ông Chi ủy quyền. Ngoài ra, tuy căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 1, phường Vĩnh Lạc, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là do ông Trương Chi xây dựng trên phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Bành Chư Sinh, bà Bành Thị Y nhưng ông Chi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Do đó, về mặt pháp lý ông Chi cũng chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh ý kiến của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về căn nhà số 44, đường Nguyễn Trung Trực có thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Chi hay không? Mặt khác, nếu căn nhà này thuộc

quyền sở hữu hợp pháp của ông Chi thì khi đi xuất cảnh ông Chi không kê khai với Nhà nước về căn nhà này theo quy định của pháp luật. Những vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ nhưng đã giải quyết và buộc bà Đào Thị Ba trả nhà cho bà Trương Thị Xòn là không đúng.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 241/DSPT ngày 28-11-1995 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự sơ thẩm số 09/DSST ngày 28-6-1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xét xử vụ án tranh chấp về quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn là bà Trương Thị Xòn với bị đơn là bà Đào Thị Ba.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết, xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

---

***- Lý do hủy các bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm:***

1. Cần xác định lại văn bản ủy quyền do nguyên đơn xuất trình;
2. Cần xác minh làm chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà có tranh chấp.

***- Nguyên nhân dẫn đến việc hủy các bản án sơ thẩm và phúc thẩm:***

Thiếu sót trong việc thu thập, xác minh và đánh giá chứng cứ.