

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 42/2006/DS-GĐT
NGÀY 07-11-2006 VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP
VỀ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN”

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...

Ngày 7 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 tài sản (đòi nhà đất cho ở nhờ) giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Minh (Nguyễn Minh Thi), sinh năm 1950;
2. Ông Trần Văn Hội, sinh năm 1947;
Cùng định cư tại Canada.

Người được nguyên đơn ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Phi, sinh năm 1979. Trú tại: 65 Hoàng Diệu, thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyệt, sinh năm 1953. Tạm trú tại số 296 ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.
2. Ông Nguyễn Minh Cao, sinh năm 1948. Ông Cao ủy quyền cho anh Nguyễn Bảo Chương, sinh năm 1975. Trú tại: 176/2 Lê Văn Sỹ, phường 10, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 28-2-2004 của bà Nguyễn Thị Minh và đại diện nguyên đơn chị Nguyễn Thị Phi trình bày: Năm 1991, bà Minh ông Hội xuất cảnh sang Canada theo diện đoàn tụ gia đình và có làm giấy tờ cam kết đề ngày 28-11-1991 cho bà Nguyệt, ông Cao ở nhờ phần nhà và đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Căn nhà thô sơ cột cây, mái lá gắn liền với diện tích đất khoảng 1.800m². Do bà Minh, ông Hội có nhu cầu làm kinh tế tại Việt Nam nên yêu cầu buộc vợ chồng bà Nguyệt thanh toán giá trị nhà đất thì phát mại thanh toán tiền cho nguyên đơn. Quá trình tố tụng nguyên đơn có lúc đồng ý cho ông Cao, bà Nguyệt 10% giá trị tài sản, tại phiên tòa phúc thẩm chỉ đồng ý cho 5 lượng vàng.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Cao, bà Nguyễn Thị Nguyệt trình bày: Nguồn gốc đất và nhà trước đây là của ông Hội, bà Minh. Năm 1991 ông Hội, bà Minh xuất cảnh sang Canada, đã cho lại vợ chồng ông bà. Sau đó, vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.994m² và căn nhà thô sơ tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ

Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang vợ chồng ông bà có làm tờ cam kết ngày 28-11-1991 thỏa thuận với ông Hội, bà Minh làm ăn không được trở về sẽ trả lại nhà và đất. Nay vợ chồng bà Minh đã xuất cảnh sang Canada nên vợ chồng ông bà không đồng ý trả lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/DSST ngày 26-4-2005, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 263, 264, 265 Bộ luật dân sự quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh, ông Trần Văn Hội ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Phi yêu cầu bà Nguyễn Thị Nguyệt, ông Nguyễn Minh Cao trả lại giá trị căn nhà và 1994m² đất vườn tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17-5-2005 chị Nguyễn Thị Phi là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn làm đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 414/2005/DSPT ngày 27-10-2005, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: “cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 172, 173, 175, 690 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 42 Nghị định số 181/2004/N Đ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ, Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13-4-2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh (Nguyễn Minh Thi), Ông Trần Văn Hội đòi nhà đất cho ở nhờ đối với bà Nguyễn Thị Nguyệt, Ông Nguyễn Minh Cao.

Buộc bà Nguyễn Thị Nguyệt, ông Nguyễn Minh Cao phải trả nhà và đất vườn có diện tích 1.994m² cho ông Hội, bà Minh do chị Nguyễn Thị Phi đại diện theo ủy quyền nhận nhà và đất tại tờ bản đồ số MDDC2, số thửa 1311, tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nguyệt, ông Nguyễn Minh Cao đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà bà Nguyệt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-9-1996 có diện tích 1.994m².

Kiến nghị cơ quan Tài nguyên và Môi trường huyện Cái Bè thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Nguyệt được cấp ngày 20-9-1996 có diện tích 1.994m² tại tờ bản đồ số MDDC2, số thửa 1311, tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Chị Nguyễn Thị Phi được đến các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh và ông Trần Văn Hội đối với phần nhà và đất nêu trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Minh, ông Hội. Chị Phi sẽ hỗ trợ cho ông Cao, bà Nguyệt 5 lượng vàng 24K để di dời. Thời gian nhận vàng cùng thời điểm bà Nguyệt, ông Cao giao trả nhà và đất.

Ông Cao, bà Nguyệt phải chịu 9.248.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do không được chấp nhận yêu cầu.

Bà Minh, ông Hội, chị Phi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 50.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp ngày 11-11-2004 và 50.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo ngày 18-5-2005 cho chị Nguyễn Thị Phi”.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 16-11-2005, ông Cao, bà Nguyệt có đơn khiếu nại với nội dung: Vợ chồng bà Minh trước khi đi xuất cảnh đã cho nhà đất cho ông bà. Nay ông, bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả lại.

Tại Quyết định số 97/QĐ-KNGĐT-DS ngày 19-9-2006 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với nhận xét:

Vợ chồng bà Minh sở hữu căn nhà cấp 4 tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng A, xã Mỹ Đức Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ngày 2-11-1991 ông Hội đã làm đơn gửi các cơ quan chức năng đề nghị xác nhận cùng vợ ông là bà Minh không còn bất động sản tại Việt Nam, đơn này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Đức Đông và Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè. Ngày 4-11-1991 vợ chồng bà Minh đã làm “đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” trong đó thể hiện “đồng ý cho phần đất vườn 1.842m² cho em ruột là Nguyễn Thị Nguyệt sinh năm 1953 chứng minh thư nhân dân CMND 310261298 ngụ cùng nhà... chuyển bộ cho em tôi đứng tên canh tác và làm nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, nếu có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Đơn này có chữ ký của vợ chồng bà Minh và vợ chồng bà Nguyệt được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Đức Đông xác nhận ngày 5-11-1991. ngày 28-11-1991, Sở xây dựng tỉnh Tiền Giang có giấy chứng nhận số 510/NĐ chứng nhận bà Minh cùng ông Hội không có đứng tên làm chủ một bất động sản nào ở tỉnh Tiền Giang. Ngày 23-10-1996 bà Nguyệt đã làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, ngày 20-9-1998 bà Nguyệt được Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật đất đai năm 1987 về việc chuyển quyền sử dụng đất và Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về tặng cho bất động sản thì hợp đồng tặng cho này đã hoàn thành.

Ngày 28-2-2004, bà Minh mới làm đơn khởi kiện đòi bà Nguyệt nhà đất nêu trên và xuất trình “tờ cam kết” ngày 28-11-1991 với nội dung: Bà Nguyệt thừa nhận nhà đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà Minh, gia đình bà ở nhờ, trong thời gian gia đình bà Minh về thành phố làm ăn, nếu mai sau gia đình bà Minh trở về sẽ hoàn lại không điều kiện, tờ cam kết này không có chính quyền xác nhận.

Xét thấy hợp đồng tặng cho bất động sản giữa vợ chồng bà Minh với bà Nguyệt đã hoàn thành theo quy định của pháp luật, bà Nguyệt đã đứng tên quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà Minh đã dùng “tờ cam kết” ngày 28-11-1991 làm căn cứ khởi kiện đòi lại tài sản tặng cho là không có cơ sở, bởi lẽ vợ chồng bà Minh đã làm đơn khẳng định không còn bất động sản ở Tiền Giang, đồng thời Sở xây dựng tỉnh Tiền Giang cũng có văn bản xác nhận

việc này. Ngoài ra cũng phải thấy rằng tờ cam kết ngày 28-11-1991 có điều kiện đó là bà Nguyệt trả lại nhà đất cho vợ chồng bà Minh khi trở về Tiền Giang sinh sống, điều kiện này chưa xảy ra. Hiện nay vợ chồng bà Minh đang là công dân Canada và vẫn định cư tại Canada nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Minh là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/DSST ngày 26-4-2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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 xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

XÉT THẤY:

Trước khi đi xuất cảnh, năm 1991 bà Minh, ông Hội đã làm thủ tục chuyển sử dụng đất cho vợ chồng bà Nguyệt, ông Cao 1.800m², (đo thực tế là 1.994m²), trong đó có 60,20m² là đất thổ cư, trên đó có nhà thô sơ, cột cây, mái lá, còn lại là đất vườn theo quy định của pháp luật. Thực tế, bà Nguyệt, ông Cao đã ở và canh tác trên đất từ đó cho đến nay. Mặt khác, việc tặng cho đất đã được thực hiện tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trước khi xuất cảnh ông Hội, bà Minh xác nhận không còn tài sản là nhà đất ở trong nước. Về mặt pháp lý thì việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Minh, ông Hội với bà Nguyệt đã hoàn tất cả về thủ tục và thực tế. Năm 1996 bà Nguyệt đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Còn tờ cam kết đề ngày 28-11-1991 có nội dung bà Nguyệt cam kết vợ chồng ông Hội, bà Minh cho bà Nguyệt, ông Cao ở nhờ, nếu sau này ông Hội, bà Minh trở về sẽ trả nhà đất không điều kiện, giấy ngày 28-11-1991 không có chứng thực của chính quyền địa phương, có cả 4 chữ ký nhưng ông Cao không thừa nhận là có ký, bà Nguyệt thừa nhận ký hộ ông Cao. Tờ cam kết này, theo lời trình bày của bà Nguyệt thì ông Hội (là anh rể bà) sợ không xuất cảnh được, khi trở về Việt Nam không có chỗ ở nên buộc bà ký cam kết như vậy. Tờ cam kết này không có xác nhận của chính quyền địa phương, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều nhận định không có giá trị pháp lý là có căn cứ. Song Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng hai bên đã thỏa thuận khi ông Hội, bà Minh trở về quê hương thì ông Cao, bà Nguyệt phải trả nhà đất là không đúng. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định tờ cam kết này không có giá trị pháp lý để xử bác yêu cầu của bà Minh, ông Hội, công nhận nhà đất tranh chấp của ông Cao, bà Nguyệt chỉ là người ở nhờ, nên buộc ông Cao, bà Nguyệt phải trả nhà đất lại cho ông Hội, bà Minh, chị Phi sẽ là người đại diện trực tiếp nhận nhà và đất để quản lý thay cho ông Hội, bà Minh là sai.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291; khoản 3 Điều 297 và khoản 1, 2 Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 414/DSPT ngày 27-10-2005 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự sơ thẩm số 11/DSST ngày 26-4-2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử vụ án tranh chấp quyền sở hữu tài sản (đòi nhà đất cho ở nhờ) giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Minh (Nguyễn Minh Thi) với bị đơn là bà Nguyễn Thị Nguyệt, ông Nguyễn Minh Cao; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền 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:

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

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

Thiếu sót trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ.