

Số: 228/TB - VKSTC

Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2018

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

VKSND CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG
08-06-2018
CÔNG VĂN BẾN
số 229

Kiểm sát giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu và đòi tài sản”

Qua công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thấy vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu và đòi tài sản” giữa nguyên đơn ông Trương Tấn Tâm với bị đơn là ông Huỳnh Hữu Hiệp và Huỳnh Quốc Dũng xảy ra tại thành phố H có nhiều vi phạm cần được thông báo rút kinh nghiệm.

I. Tóm tắt nội dung vụ án.

Cụ Trương Văn Trung (chết năm 1979) có 02 vợ. Vợ thứ nhất là cụ Huỳnh Thị Nở (chết ngày 01/8/1939), cụ Trung và cụ Nở có 01 con chung là bà Trương Thị Trinh (chết năm 1967; bà Trinh có 7 con). Vợ thứ hai (kết hôn năm 1940) là cụ Trần Thị Hường (chết năm 2005), cụ Trung và cụ Hường có 8 con chung.

Sinh thời cụ Trung và cụ Nở tạo lập được 01 thửa đất theo bằng khoán điền thổ số 355 ngày 23/5/1939, trên đất có nhà số 245/18 – 20 – 22 và 245/24 Bến Chương Dương, phường C, Quận B, thành phố H.

Trước năm 1975, cụ Trung và cụ Hường cho cụ Huỳnh Văn Nho (chết năm 2000, là cha của các bị đơn) thuê nhà số 245/22; năm 1976 cụ Trung, cụ Hường cho cụ Nho thuê tiếp căn nhà 245/20 (chung tường với nhà 245/22). Sau đó, cụ Nho phá bức tường ngăn của 02 căn nhà thành 01 căn nhà nhưng vẫn mang 02 số nhà là 245/20 và 245/22. Năm 1978, cụ Nho chỉ treo 01 số nhà là 245/22.

Khoảng năm 1978 – 1979, UBND Quận B đưa hai căn nhà cụ Trung, cụ Hường cho cụ Nho thuê vào diện cải tạo. Năm 1980, UBND Quận B có quyết định giải tỏa việc quản lý nhà đất và giao trả hai căn nhà trên cho cụ Hường; cụ Hường được phép tiếp tục cho thuê. Khi cụ Nho biết được quyết định trên, tiếp tục treo số nhà là 245/20. Quá trình sử dụng cụ Nho tiến hành đăng ký kê khai. Tờ khai nhà đất năm 1999, cụ Nho khai nhà 245/20 và ghi số nhà cũ là 245/20 – 22 và khai cụ Hường đã bán cho cụ Nho được thể hiện bằng “Tờ nhượng nhà” lập ngày 14/12/1984 và “Giấy bán nhà” ngày 26/9/1984. Các con của cụ Hường không thừa nhận cụ Hường đã bán nhà, không thừa nhận cụ Hường nhận tiền của cụ Nho; các con của cụ Nho cũng không chứng minh được đã giao tiền mua nhà cho cụ Hường hay các con của cụ Hường. Các con của cụ Hường là ông Tước, ông Thảo, ông Tuyển thừa nhận năm 1979, cụ Hường mượn cụ Nho 30.000đ do không có tiền trả nên cụ Nho ép cụ Hường bán nhà trừ nợ.

Hiện nhà đất trên ông Huỳnh Quốc Dũng và ông Huỳnh Hữu Hiệp (con cụ Nho) đang quản lý, sử dụng.

Năm 2007, ông Trương Tân Tâm khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà cho ông và các thừa kế của cụ Trung, cụ Nở, cụ Hường và yêu cầu ông Dũng, ông Hiệp trả lại nhà. Ông Dũng, ông Hiệp cho rằng cụ Hường đã bán nhà cho cụ Nho, nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án xác định căn nhà 245/20 – 22 thuộc sở hữu của gia đình các ông; nguyên đơn muốn lấy lại nhà phải hoàn trả cho gia đình ông 100 lượng vàng.

II. Quá trình giải quyết của Tòa án (tóm tắt).

1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1789/2012/DS-ST ngày 19/12/2012 của TAND thành phố H xác định 02 căn nhà 245/20 – 245/22 nay là số 245/20 thuộc quyền sở hữu của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trung, cụ Hường, bà Trinh.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người liên quan phía bị đơn có yêu cầu xác định căn nhà 245/20 thuộc quyền sở hữu của những người thừa kế của cụ Nho.

Chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn và những người liên quan phía nguyên đơn, buộc bị đơn và người liên quan phía bị đơn có trách nhiệm trả căn nhà 245/20 (số hiện tại) cho những người thừa kế của cụ Trung, cụ Hường, bà Trinh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về đăng ký quyền sở hữu, việc thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Sau án sơ thẩm ngày 21/12/2012, ông Huỳnh Quốc Dũng, Huỳnh Hữu Hiệp kháng cáo toàn bộ bản án.

2. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 379/2013/DS-PT ngày 16/12/2013 Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố H xác định, khi UBND Quận B giao trả nhà cho cụ Hường là giao cho cá nhân cụ Hường, năm 1984 cụ Hường đã chuyển nhượng nhà, đất cho cụ Nho. Từ đó chấp kháng cáo của ông Dũng, ông Hiệp. Sửa án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn. Xác định quyền sở hữu 02 căn nhà số 245/20 – 245/22 hiện mang số 245/20 thuộc quyền sở hữu của những người thừa kế của cụ Nho.

Sau khi xét xử phúc thẩm ông Tâm có đơn đề nghị giám đốc thẩm; bản án dân sự phúc thẩm nêu trên đã bị kháng nghị giám đốc thẩm.

3. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2017/DS-GĐT ngày 12/7/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm lại đúng quy định của pháp luật với nhận định (*tóm tắt quyết định giám đốc thẩm*):

Nhà đất tranh chấp là do cụ Trung, cụ Nở tạo lập. Năm 1978, cụ Trung, cụ Hường tự nguyện giao nhà cho nhà nước quản lý. Năm 1980, UBND Quận B giải tỏa việc quản lý nhà và giao chủ quyền nhà cho cụ Hường quản lý, cho phép cụ Hường tiếp tục cho thuê. Tòa án cấp phúc thẩm xác định khi giải tỏa nhà nước giao nhà cho cá nhân cụ Hường, sau đó cụ Hường định đoạt chuyển

nhượng nhà đất cho cụ Nho, từ đó công nhận nhà đất cho các thừa kế của cụ Nho là không đúng.

Tòa án sơ thẩm xác định nhà đất trên là sở hữu chung của cụ Trung, cụ Hường và các thừa kế thế vị là các con của bà Trinh; cụ Hường chuyển nhượng nhà đất cho cụ Nho không có sự đồng ý của các thừa kế của cụ Trung và các con bà Trinh, nên vô hiệu là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không xác định được giá chuyển nhượng, nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Ngày 22/6/1995 các con của cụ Hường (các ông Tước, Thảo, Tuyền) có văn bản gửi cơ quan chức năng quản lý nhà, đất đã thừa nhận năm 1979 cụ Hường đã mượn của cụ Nho số tiền 30.000đ, do không có tiền trả nên cụ Nho ép cụ Hường viết giấy tay bán nhà. Như vậy, nguyên đơn và các thừa kế khác phải chứng minh giá chuyển nhượng nhà đất và chứng minh cụ Hường chưa nhận tiền, nếu không chứng minh được thì Tòa án có thể căn cứ vào giá chuyển nhượng là 30.000đ mà đương sự thừa nhận để xác định bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

III. Những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm trong quá trình kiểm sát việc giải quyết vụ án cần rút kinh nghiệm.

Những tranh chấp về tài sản là nhà, đất việc xác định nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, cho thuê, cho ở nhờ nhà, đất... có ý nghĩa quan trọng, quyết định đến đường lối và áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án. Đối với vụ án cụ thể trên đây cần chú ý một số nội dung sau:

1. Xác định nguồn gốc và quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất tranh chấp.

Nguồn gốc nhà đất số 245/20-22 là do cụ Trung cụ Nở tạo lập. Sau khi cụ Nở chết (năm 1939), cụ Trung kết hôn với cụ Hường (năm 1940), hai cụ đã quản lý, sử dụng tài sản này và đã cho thuê nên nhà, đất là tài sản chung của cụ Trung, cụ Nở, cụ Hường. Năm 1975 và năm 1976, cụ Trung, cụ Hường cho cụ Nho thuê căn nhà 245/22 và 245/20. Năm 1978, thực hiện chính sách quản lý và cải tạo nhà của Nhà nước nên cụ Trung, cụ Hường tự nguyện giao 02 căn nhà cho cụ Nho thuê cho Nhà nước quản lý. Năm 1980, Nhà nước giải tỏa quản lý nhà, giao lại 02 căn nhà trên cho cụ Hường quản lý và cho phép cụ Hường được tiếp tục cho thuê. Như vậy, khi nhà nước giải tỏa việc quản lý nhà, đã giao lại 02 căn nhà trên cho cụ Hường quản lý (khi đó cụ Trung đã chết). Nhà nước trả lại nhà cho chủ cũ, không phải nhà nước cấp mới hay bán nhà, đất đó cho cụ Hường. Do đó, nhà đất trên vẫn là tài sản chung của cụ Trung, cụ Nở và cụ Hường.

2. Xem xét việc chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp.

Các con của cụ Nho xuất trình "Tờ nhượng nhà" ngày 14/12/1984 và "Giấy bán nhà" ngày 26/09/1989 có nội dung cụ Hường bán căn nhà trên cho cụ Nho, có chữ ký của cụ Hường, ông Phát, ông Tâm và cụ Nho. Cả 02 giấy bán nhà không có xác nhận của chính quyền địa phương, không được nguyên đơn và người liên quan phía nguyên đơn thừa nhận. "Tờ nhượng nhà" ngày 14/12/1984 (giá tiền bán nhà là 5.000đ) bị sửa chữa về số tiền và kích thước nhà; kết luận

giám định chữ ký trong tờ nhượng nhà không phải chữ ký của ông Tâm; “Giấy bán nhà” ngày 26/09/1989 (giá tiền bán nhà là 3.000.000đ), nhưng không thể hiện nội dung cụ Nho đã giao tiền cho cụ Hường. Mặt khác, cụ Hường bán nhà cho cụ Nho, không có sự đồng ý của các thừa kế của cụ Trung, cụ Nở, bà Trinh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không xác định được giá chuyển nhượng nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng khi Nhà nước giải tỏa quản lý nhà giao lại 02 căn nhà trên cho cụ Hường quản lý là việc giao nhà cho cá nhân cụ Hường, chứ không phải giao cho cụ Hường với tư cách là đại diện cho những người thừa kế của cụ Trung nên cụ Hường có toàn quyền quyết định là không đúng (như đã phân tích tại mục 1).

3. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong vụ án này lẽ ra Tòa án phải căn cứ vào Văn bản ngày 22/6/1995 của các con cụ Hường (các ông Tước, Thảo, Tuyền) gửi Sở nhà đất và Phòng quản lý đô thị Quận B, các con cụ Hường đã thừa nhận năm 1979 cụ Hường mượn cụ Nho 30.000đ do không có tiền trả nên cụ Nho ép cụ Hường bán nhà để trừ nợ. Như vậy, nguyên đơn và các thừa kế khác của cụ Trung, cụ Hường, bà Trinh phải có nghĩa vụ chứng minh về giá chuyển nhượng nhà, đất và chứng minh cụ Hường chưa nhận tiền. Nếu không chứng minh được thì Tòa án có thể căn cứ vào giá chuyển nhượng là 30.000đ mà nguyên đơn đã thừa nhận để xác định bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, có như vậy vụ án mới được giải quyết triệt để.

Trên đây là những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm trong việc giải quyết vụ án tranh chấp quyền sở hữu và đòi tài sản xảy ra tại thành phố H, Vụ 9 thông báo đến Viện kiểm sát các cấp tham khảo, vận dụng trong những trường hợp tương tự để nâng cao hơn nữa chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ, việc dân sự. /.

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng-VKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Phó Viện trưởng phụ trách (để báo cáo);
- Đ/c Vụ trưởng Vụ 9 (để báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Tiến Thành-Phó Vụ trưởng Vụ 9;
- 63 VKS tỉnh, TP trực thuộc TW;
- VP VKSTC, VC1, VC2, VC3;
- Lưu: VT (2b); Vụ 9 (3b).

TL.VIỆN TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ KIỂM SÁT VIỆC
GIẢI QUYẾT CÁC VỤ, VIỆC DÂN SỰ,
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Tiến Thành