

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 06/2023/DS-GĐT

Ngày 05-04-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

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 gồm có:

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

Các Thẩm phán: Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Văn Thuân;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Bà Lương Ngọc Trâm.

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

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

Ngày 05 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968; thường trú tại: Số nhà 26, đường R, Quận 23663, thành phố H, Sweden.

Địa chỉ liên hệ: 35E (35-E3) khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Bá K sinh năm 1987; cư trú tại: 41E đường Đặng Thùy T, Phường 13, quận Bình T, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2017).

- Bị đơn:

1. Ông Lý Huy C, sinh năm 1978;

2. Bà Nguyễn Thùy V, sinh năm 1977;

Cùng cư trú tại: Số 335 khu phố Hưng L, phường Hưng Đ, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần X; địa chỉ: Số 02 Trần Văn O, phường Phú H, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Tuyết T, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 02 Trần Văn O, phường Phú H, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S do ông Nguyễn Bá K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn S là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và là bạn bè quen biết với bà Nguyễn Thùy V, ông Lý Huy C. Năm 2012, ông Sơn nhờ ông C, bà V đứng tên mua giùm một căn nhà tại Bình Dương để khi về Việt Nam có nơi sinh sống và làm việc. Năm 2014, ông C, và V thông báo với ông S (lúc này ông S đang ở nước ngoài) rằng họ đang thương thảo với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và sẽ đứng tên mua giùm ông S một căn nhà bao gồm quyền sử dụng đất ở) trong một khu dân cư tọa lạc tại thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng. Tháng 8/2016, ông S về Việt Nam và vào làm việc tại Công ty Cổ phần D. Ông C, bà V dẫn ông S về căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 35E (35-E3) khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương và nói đây là căn nhà họ đã đứng tên mua giùm ông S. Tại đây ông S đã đưa cho ông C, bà V số tiền 45.000 USD, là tiền để mua căn nhà và quyền sử dụng đất; ông C, bà V đã giao cho ông S 01 Giấy xác nhận có chữ ký của họ, trong đó nêu rõ ông C, bà V chỉ là người đứng tên nhà giùm ông S. Sau một thời gian làm việc, giữa ông S và ông C, bà V phát sinh mâu thuẫn. Tháng 01/2017, ông C, bà V không cho ông S vào làm việc tại Công ty Cổ phần D, đồng thời, yêu cầu ông S phải trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất mà ông S đã nhờ ông C, bà V đứng tên giùm. Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn S; yêu cầu ông C, bà V phải chấm dứt mọi hành vi xâm phạm và cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của ông S đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; yêu cầu ông C, bà V phải giao lại toàn bộ văn bản giấy tờ có liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; yêu cầu ông C, bà V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật với số tiền là 200.000.000 đồng. Ngày 26/9/2019, ông Đặng Bá K

(người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông C, bà V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật gây ra với số tiền là 200.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V trình bày: Tháng 8/2016, ông Nguyễn Văn S là Việt kiều định cư tại Thụy Điển đến thử việc tại Công ty Cổ phần D. Trong thời gian làm việc ở Công ty, ông S có nhờ ông, bà xác nhận việc ông S có nhà và công ty kinh doanh tại Việt Nam để làm thủ tục hồi hương và chứng minh nhân dân Việt Nam. Nghĩ tình bạn bè quen biết lâu năm nên ông bà đã đồng ý làm Giấy xác nhận đứng tên nhà giùm cho ông Nguyễn Văn S tại số 35E, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, Việt Nam (Khu dân cư Phú T) và Giấy xác nhận góp vốn số 01/GCNGV đề ngày 10/05/2010. Thực tế, ông, bà không mua căn nhà nào mang số 35E, không có việc mua và đứng tên trên giấy tờ nhà đất giùm cho ông S. Trong thời gian ông S làm việc tại Công ty, ông bà có bố trí cho ông S ở tại căn nhà mang số 35-E3, khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Căn nhà này là của ông bà mua của Công ty Cổ phần X theo Hợp đồng số 12/HĐMB-N-B TPT ngày 07/3/2014 để bố trí cho công nhân Công ty ở. Sau khi Công ty cho ông S nghỉ việc, ngày 21/3/2017, Công ty đã gửi thông báo yêu cầu ông S trả nhà, nhưng ông S không trả. Do ông S không trả nhà nên ông bà đã làm thủ tục ngưng cung cấp điện và nước; vì vậy ông S phải đi thuê ở chỗ khác, nhưng vẫn để đồ đạc cá nhân và giữ chìa khóa nhà. Ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu ông S phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà, trả lại căn nhà số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương cho ông bà; yêu cầu ông S phải trả cho ông bà số tiền 150.0000.000 đồng là số tiền thiệt hại do việc chiếm giữ nhà trái phép; yêu cầu ông S phải bồi thường danh dự, uy tín, tinh thần cho ông, và số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 25/9/2019, ông bà có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X trình bày: Nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa 35-E3 khu biệt thự Phú T hiện do bà Nguyễn Thùy V đứng tên theo Hợp đồng đặt cọc số 12/HĐĐC- TPT và Hợp đồng mua bán nhà số 12/HĐMB-BTPT cùng ngày 07/3/2014. Bà V đã thanh toán toàn bộ giá trị nhà đất theo hợp đồng là 984.094.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật của ông C, bà V gây ra với số tiền 200.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu phản tố của ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V về việc: Buộc ông Nguyễn Văn S phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để trả lại căn nhà số 35E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương cho ông C, bà V. Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho ông C, bà V số tiền 150.000.000 là số tiền thiệt hại do việc chiếm giữ nhà trái phép của ông S gây ra. Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường danh dự, uy tín, tinh thần cho vợ chồng ông C, bà V số tiền 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V về việc: Công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải chấm dứt mọi hành vi xâm phạm và cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của ông S đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải giao lại hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư và các giấy tờ khác có liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35-E3 Khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/11/2019, ông Đặng Bá K (là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn S) có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2020/DS-PT ngày 10/7/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Bá K; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật của ông C, bà V gây ra với số tiền 200.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu phản tố của ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V về việc: Buộc ông Nguyễn Văn S phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để trả lại căn nhà số 35E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương cho ông C, bà V. Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho ông C, bà V số tiền 150.000.000 là số tiền thiệt hại do việc chiếm giữ nhà trái phép của ông S gây ra. Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường danh dự, uy tín, tinh thần cho vợ chồng ông C, bà V số tiền 200.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S số tiền 2.361.228.250 đồng. Công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương cho ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V.

Sau khi ông C, bà V thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi căn nhà 35-E3 khu biệt thự Phú T, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Ngày 25/02/2021, ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 66/2022/KN-DS ngày 23/12/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; 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 đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2020/DS-PT ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn S cho rằng năm 2014, ông nhờ vợ chồng ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V đứng tên mua căn nhà số 35E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; tháng 8/2016, ông đã giao cho ông C, bà V 45.000 USD để mua nhà, vợ chồng ông C đã viết Giấy xác nhận đứng tên nhà giùm ông căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, ông C, bà V không thừa nhận việc nhận 45.000 USD và không thừa nhận việc đứng tên trên hợp đồng mua nhà giùm cho ông S; vợ chồng ông C thừa nhận có ký tên vào Giấy xác nhận (không đề ngày tháng) nhưng với mục đích để tạo điều kiện cho ông S làm thủ tục xin hồi hương về Việt Nam và xin cấp giấy chứng minh thư nhân dân.

[2] Hợp đồng mua bán nhà ở số 12/HĐMB-N-B TPT ngày 07/3/2014 giữa Công ty Cổ phần với bà V thể hiện Công ty Cổ phần bán cho bà V nhà ở liền kề 1 triệt, 1 lầu tại lô 35- E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương, tổng diện tích sàn xây dựng là 80m², tổng diện tích sử dụng đất ở 125m²; giá nhà là 421.594.000 đồng, giá trị đất là 562.500.000 đồng. Ngày 15/9/2014, Công ty Cổ phần X bàn giao nhà cho bà V. Bà V đã thanh toán tiền mua nhà theo 5 đợt: ngày 07/3/2014 đặt cọc 50.000.000 đồng; ngày 27/3/2014 thanh toán 98.000.000 đồng; ngày 27/4/2014 thanh toán 150.094.000 đồng; ngày 27/5/2014 thanh toán 196.000.000 đồng; ngày 27/10/2014 thanh toán 490.000.000 đồng.

[3] Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông S và ông Nguyễn Bá K là người đại diện theo ủy quyền của ông S đều xác định năm 2014 có nhờ vợ chồng ông C tìm nhà mua giùm; tháng 8/2016, ông S vào ở tại căn nhà nêu trên và đã trực tiếp giao 45.000 USD cho vợ chồng ông C tại căn nhà này, vợ chồng ông C đã giao Giấy xác nhận đứng tên nhà giùm cho ông S. Tại biên bản đối chất ngày 25/9/2019, ông K khai nguồn gốc số tiền 45.000 USD bao gồm một phần tiền ông S mang từ nước ngoài vào, một phần tiền gửi bà Bùi Thị M (chị ông S) từ trước đó. Xem xét các chứng từ ông S cung cấp thể hiện ngày 25/02/2009, bà M chuyển vào tài khoản của bà V tại Ngân hàng Công thương P 380.000.000 đồng; ngày 27/10/2008 ông S chuyển tiền cho bà V 134.400.000 đồng; ngày 29/10/2008, ông S chuyển tiền cho bà V 168.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà V cho rằng đây là giao dịch khác không phải là số tiền ông S chuyển nhờ mua nhà. Các lần chuyển tiền của ông S và bà M vào tài khoản của bà V là từ năm 2008, 2009, không phù hợp với lời khai của ông S là giao trực tiếp 45.000 USD tiền mua nhà vào tháng 8/2016, tại chính căn nhà nêu trên. Hơn nữa, khi mua căn nhà nêu trên, vợ chồng bà V đã phải vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương 686.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà theo Hợp đồng tín dụng số 183/2014/6281845/HĐTD; đến ngày 16/5/2017, bà V, ông C mới thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

[4] Giấy xác nhận không đề ngày tháng có nội dung ông C, bà V xác định đã đứng tên nhà giùm ông S “Địa chỉ ngôi nhà chúng tôi đứng hộ là: 35E - KP6 - phường Phú T, TX Thủ Dầu M, (Khu dân cư Phú T)” nhưng thực tế, căn nhà vợ chồng ông C đứng tên mua là lô 35-E3 khu biệt thự Phú T, Khu phố 6, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Ông C, bà V cho rằng việc xác nhận đứng tên giùm căn nhà chỉ nhằm mục đích để ông S được làm thủ tục hồi hương, chứng minh thư nhân dân.

[5] Như vậy, ông S không xuất trình được bằng chứng chứng minh việc giao 45.000 USD cho ông C, bà V vào tháng 8/2016 để mua căn nhà tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào Giấy xác nhận của ông C, bà V để cho rằng căn nhà tranh chấp là do ông S bỏ tiền ra mua và nhờ ông C, bà V đứng tên giùm là chưa đủ căn cứ. Khi giải quyết lại Tòa án cần tiến hành lấy lời khai của bà M (chị gái ông S), đánh giá chứng cứ có việc ông S giao tiền mua nhà cho ông C, bà V hay không; nếu không có căn cứ chứng minh việc giao tiền để mua nhà thì cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 66/2022/KN-DS ngày 23/12/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2020/DS-PT ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S với bị đơn là ông Lý Huy C và bà Nguyễn Thùy V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần X.

3. 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.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Tp.Hồ Chí Minh(kèm hồ sơ);
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Trung tâm tư liệu-thư viện TANDTC
- Lưu: VP, Vụ GDKT II (02 b).

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

Nguyễn Văn Du