

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 21/2022/DS-GĐT

Ngày 22-8-2022

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Nguyễn Văn Thuân;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến - 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 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Thiên T, sinh năm 1953;

2. Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1941;

3. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1947;

4. Ông Trần Đình C, sinh năm 1969;

5. Ông Trần Thế H, sinh năm 1955;

Cùng cư trú tại: Khu vực CT, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

6. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1932;

7. Ông Trần Duy H2, sinh năm 1957;
Cùng cư trú tại: Thôn VH, thị trấn DT, huyện TP, tỉnh Bình Định.
8. Ông Trần Thiên Đ, sinh năm 1949; cư trú tại: P 5, Q 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Bà Trần Thị Mộng T1, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu 8, thị trấn GR, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.
10. Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1960; cư trú tại: Xóm HN, khu vực AN, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
11. Ông Trần Đình H3, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 11 đường NDT, thành phố QN, tỉnh Bình Định.
12. Ông Trần Đình D, sinh năm 1958; cư trú tại: Thôn TĐ, xã NA, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
13. Ông Trần Đình T2, sinh năm 1958; cư trú tại: Số 44 đường LHP, phường BĐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
14. Bà Trần Thị Ngọc C1, sinh năm 1947; cư trú tại: Số 105 đường QT, phường BĐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
15. Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1950; cư trú tại: Số 61 đường QT, phường BĐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
16. Bà Trần Thị Ngọc H4, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 147/39 đường NH, thành phố QN, tỉnh Bình Định.
17. Ông Trần Thế T3, sinh năm 1970; cư trú tại: Thôn CV, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
18. Bà Trần Thị Kim N1, sinh năm 1959; cư trú tại: Đội 4, thôn VS, xã NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
19. Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1967; cư trú tại: Phường BĐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
20. Ông Trần Nghiêm T4, sinh năm: 1951; cư trú tại: Số 231 đường TP, phường BĐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.
21. Bà Trần Thị Mộng V, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 13 đường LHP, phường BĐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

22. Ông Trần Nghiêm B, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 15 LHP, phường BÐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

23. Ông Trần H5, sinh năm 1926; cư trú tại: Xóm HT, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

24. Ông Trần Quang S1, sinh năm 1956; cư trú tại: Thôn CV, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

25. Bà Trần Thị Ngọc H6, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 69/38/5 đường THT, thành phố QN, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của 24 nguyên đơn: Ông Trần Thiên T, sinh năm 1953; cư trú tại: Khu vực CT, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc S2, sinh năm 1947; cư trú tại: Khu vực CT, phường NH, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thị xã AN, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh H7 - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã AN, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2018).

2. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tổ 3, khu vực 1, phường TQD, thành phố QN, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Quang D1 - Trưởng Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định.

3. Văn phòng Công chứng AN; địa chỉ: Số 341 đường LD, phường ĐÐ, thị xã AN, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn B1 - Trưởng Văn phòng Công chứng AN.

4. Ông Văn Tấn A, sinh năm 1939;

5. Bà Huỳnh Thị P1, sinh năm 1945;

Cùng trú tại: Thôn LH, xã CT, huyện PC, tỉnh Bình Định.

6. Ông Nguyễn An K1, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 236A đường NTH, thành phố QN, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2007, đơn kiện bổ sung ngày 28/12/2018 và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn là ông Trần Thiên T và cũng là người đại diện theo ủy quyền của 24 nguyên đơn khác trình bày:

Nhà đất tại thửa số 852, diện tích 2.281,3m² tại thôn CT, xã NH, huyện AN, tỉnh Bình Định có nguồn gốc của tộc họ Trần tạo lập, lưu truyền lại cho con cháu; cụ Trần Thế B2 (cha bà Trần Thị Ngọc S2) là chánh phái đời thứ 9 được giao quản lý đất hương hỏa (thửa đất nêu trên) của tộc họ Trần từ năm 1938; ngày 20/3/2002, cụ B2 có nói sau khi cụ B2 chết giao lại nhà đất từ đường của tộc họ Trần cho cụ Trần Thế K2 (em trai cụ B2) quản lý, thờ cúng; ngày 26/12/2003, tộc họ Trần họp thống nhất quyết định xây nhà từ đường, có sự tham gia của bà S2 và lập thành văn bản; ngày 01/01/2004, nhà từ đường được khởi công xây dựng trên một phần thửa đất nêu trên, tiền xây dựng do con cháu tộc họ Trần đóng góp. Sau khi cụ B2 chết, bà S2 quản lý và sử dụng toàn bộ tài sản của cụ B2. Tộc họ Trần đã yêu cầu bà S2 trả lại toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 852 nêu trên để tộc họ Trần cử người quản lý nhà từ đường lo việc thờ cúng nhưng bà S2 không đồng ý.

Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật, ngày 07/6/2012, bà S2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 852 nêu trên.

Ngày 19/01/2015, bà S2 chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Văn Tấn A theo Hợp đồng chuyển nhượng số 126 được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 19/01/2015 (Hợp đồng số 126); ngày 10/02/2015, vợ chồng ông Văn Tấn A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 26/3/2015, Vợ chồng ông A chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn An K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất theo Hợp đồng số 542, được Văn phòng Công chứng AN chứng thực ngày 26/3/2015 (Hợp đồng số 542). Tuy nhiên, thực tế bà S2 vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất; việc chuyển nhượng qua nhiều người chỉ là hình thức để bà S2 trốn tránh việc trả nhà đất từ đường cho tộc họ Trần. Ông T và 24 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà S2 giao trả lại nhà đất tại thửa đất số 852 nêu trên cho tộc họ Trần; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vợ chồng ông Văn Tấn A.

Thửa đất số 852 đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng cố Trần C2 (ông nội bà S2) để lại cho cụ B2. Quá trình sử dụng, vợ chồng cụ B2 đã xây nhà ở, đăng

ký kê khai sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp; sau khi cụ B2 chết, bà tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất; việc tộc họ Trần tổ chức xây dựng nhà từ đường vào thời điểm cụ B2 vừa chết, không được sự đồng ý của bà S2. Vì vậy, bà S2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chỉ đồng ý thanh toán giá trị nhà từ đường cho tộc họ Trần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Văn Tấn A và bà Huỳnh Thị P1 thống nhất trình bày:

Ngày 19/01/2015, bà S2 đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông; giá chuyển nhượng đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là 2.300.000.000 đồng; vợ chồng ông đã thanh toán đủ tiền cho bà S2 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 10/02/2015. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông có tu sửa và xây dựng tường rào, cổng với chi phí là 100.000.000 đồng. Ngày 26/3/2015, vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn An K1; giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 650.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 2.500.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng ông đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà đất cho ông K1 nên không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với nhà đất nêu trên. Vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn An K1 trình bày: Ngày 26/3/2015, vợ chồng ông A đã chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 852 nêu trên cho ông; giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 650.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã thanh toán xong tiền nhưng hiện nay ông chưa làm xong thủ tục sang tên và đang cho bà S2 ở nhờ, khi nào chuyển nhượng tiếp cho người khác ông sẽ lấy lại. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thị xã AN, tỉnh Bình Định (do ông Huỳnh H7 là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà S2 ngày 07/6/2012 là căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã có hiệu lực pháp luật là đúng quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A là căn cứ theo Hợp đồng số 126 về việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 852 giữa bà S2 với ông A, đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2008/DSST ngày 21/11/2008, Tòa án nhân dân huyện AN, tỉnh Bình Định quyết định (tóm tắt).

Xác định nhà đất cấp 4 trên thửa đất số 852, diện tích đo thực tế 2.281,3m² thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng cụ Trần Thế B2. Năm 2004, họ Trần xây dựng nhà Từ đường và công trình phụ, phần xây dựng mới này thuộc quyền sở hữu chung của tộc họ Trần.

Giao cho bà S2 được thừa kế quyền sở hữu phần diện tích nhà ở do cụ Trần Thế B2 xây dựng năm 1963, sửa chữa năm 2004 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà S2 được quyền sử dụng thửa đất phía đông (kể cả nhà)... có diện tích 545,42m² (có sơ đồ kèm theo). Buộc bà S2 phải thối lại cho tộc họ Trần 42.776.500 đồng-35.492.200 đồng = 7.284.300 đồng tiền chênh lệch nhà ở.

Giao phần nhà ở còn lại (là tài sản chung) cho họ Trần dùng làm nơi thờ cúng và được sử dụng phần đất còn lại là 1.735,97m² trị giá 17.359.000 nhưng đại diện họ Trần phải trả lại tiền quyền sử dụng đất cho bà S2. Khấu trừ tiền chênh lệch giữa nhà ở mà bà S2 phải thối cho họ Trần và giá trị quyền sử dụng đất ở họ Trần phải trả cho bà S2 thì đại diện họ Trần phải giao cho bà S 10.075.400 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà S2, ông T đều có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2009/DSPT ngày 21/4/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2008/DSST ngày 21/11/2008 của Tòa án nhân dân huyện AN và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện AN xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2009/DSST ngày 07/7/2009, Tòa án nhân dân huyện AN, tỉnh Bình Định quyết định (tóm tắt):

Xác định phần nhà thờ cấp 4 có diện tích 125,61m² và sân gạch diện tích 130,5m² được xây dựng trên thửa đất số 852, diện tích đo thực tế 2.281,3m² thuộc quyền sở hữu chung của tộc họ Trần (có tứ cận kèm theo).

Buộc bà Trần Thị Ngọc S2 phải giao trả toàn bộ phần nhà thờ, sân gạch cùng thửa đất trên lại cho tộc họ Trần sở hữu; buộc tộc họ Trần phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất là 45.237.000 đồng cho bà S2.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 227/2009/DSPT ngày 18/11/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2009/DS-ST ngày 07/7/2009 của Tòa án nhân dân huyện AN, tỉnh Bình Định.

Giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 20-21/7/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định (tóm tắt):

Xác nhận căn nhà trên thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế $2.281,3m^2$ (diện tích đăng ký là $2.386m^2$) tại thôn CT, xã NH, huyện AN, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Trần Thế B2 (chết năm 2004) và cụ Bùi Thị N2 (chết năm 2005). Hiện nay bà Trần Thị Ngọc S2 đang quản lý sử dụng.

Công nhận di chúc miệng của cụ B vào ngày 07/02/2002 về việc để lại di sản dùng vào việc thờ cúng cho cụ K2 là hợp pháp.

Buộc bà Trần Thị Ngọc S2 phải giao cho ông Trần Thiên T (con cụ K2) là đại diện cho các nguyên đơn, cụ thể như sau: Toàn bộ phòng thờ cúng (tộc họ Trần xây mới năm 2004) có diện tích $70,04m^2$. Phần đất phía Tây của thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích $763,8m^2$ (kể cả phòng thờ cúng) cho đại diện các nguyên đơn là ông Trần Thiên T sở hữu, sử dụng trong đó có $67m^2$ đất ở và $696,8m^2$ đất vườn (có vị trí tứ cận cụ thể và sơ đồ bản vẽ kèm theo), 01 cây mận, 02 cây măng cầu ta và 226 cây chuối nằm trên phần đất được giao làm nhà thờ cúng; Hoàn trả tiền sửa chữa nhà, sân, hè sau khi khấu trừ nghĩa vụ (cây ăn quả, cây ăn trái) còn phải trả 10.591.010 đồng. Bà Trần Thị Ngọc S2 được quyền thừa kế phần của mẹ bà để lại có diện tích còn lại là $(2.281,3m^2 - 763,8m^2) = 1.517,5m^2$, trong đó có $133m^2$ đất ở, $1.384,5m^2$ đất vườn (có vị trí tứ cận và sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 20-21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn mà đại diện là ông Trần Thiên T đối với bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2 về việc khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện

tích đo thực tế 2.281,3m² tại thôn CT, xã NH, huyện AN, tỉnh Bình Định. Hiện nay bà Trần Thị Ngọc S2 đang quyền sử dụng đất và sở hữu các tài sản trên đất.

Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Ngọc S2 hoàn trả lại chi phí xây dựng, sửa chữa sân gạch, xây dựng sửa chữa nhà là 20.000.000 đồng, đại diện cho các nguyên đơn ông Trần Thiên T nhận.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 473/2014/KN-DS ngày 02/12/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2015/DS-GĐT ngày 15/10/2015, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; buộc bà Trần Thị Ngọc S2 có nghĩa vụ trả lại một phần nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế 763,8m² (trong đó có 70,04m² đất ở và 693,76m² đất vườn) tại thôn CT, xã NH, huyện AN, tỉnh Bình Định.

Không chấp nhận lời nại của các nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất 2.281,3m² thuộc thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại thôn CT, xã NH, huyện AN, tỉnh Bình Định (nay là khu vực CT, phường NT, thị xã AN, tỉnh Bình Định) là của tộc họ Trần.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01249 ngày 10/02/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã AN, tỉnh Bình Định cấp cho ông Văn Tấn A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Ngọc S2 với ông Văn Tấn A đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định chứng

thực ngày 19/01/2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Tấn A, bà Huỳnh Thị P1 với ông Nguyễn An K1 đã được Văn phòng Công chứng AN chứng thực ngày 26/3/2015.

Buộc bà Trần Thị Ngọc S2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho tộc họ Trần số tiền 391.133.000 đồng, ngoài số tiền mà bà S đã tự nguyện nộp trước 20.312.000 đồng; ông Trần Thiên T là người đại diện nhận số tiền nói trên.

Ngày 4/8/2020, bà Trần Thị Ngọc S2 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2020/DS-PT ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc S2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 23/10/2020, ông Nguyễn Thiên T 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 số 17/2022/KN-DS ngày 30/5/2022, 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 Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 852 diện tích 2.281,3m², tờ bản đồ số 1, thôn CT, xã NH, huyện AN, tỉnh Bình Định có nguồn gốc tổ tiên để lại cho vợ chồng cố Trần C2 và cố Phan Thị L sử dụng. Cố Trần C2 chết năm 1939. Năm 1952, cố L (chết năm 1975) lập “Tờ phân tài sản” chia đất cho các con, trong đó cụ Trần Thế B2 được giao 06 sào 09 thước đất hương hỏa và 02 thửa đất xứ “Gò Mả” (diện tích 04 sào 05 thước và 05 sào 10 thước). Năm 1963, do ngôi nhà bị hư hỏng nên cụ B2 và cụ Bùi Thị N2 (vợ cụ B2) xây dựng lại nhà mới. Năm 1975, vợ chồng cụ B2 tiếp tục sửa lại nhà; dòng họ Trần không có ý kiến và không đóng góp công sức, tiền bạc. Ngày 25/9/1976, vợ chồng cụ B2 làm Đơn xin hiến ruộng (có xác nhận của chính quyền địa phương) trong đó, vợ chồng cụ B2 xin hiến 01 mẫu 03 sào 09 thước đất ruộng;

xin giao cho bà Trần Thị Ngọc S2 (con gái) 01 mẫu 01 sào 13 thước đất và xin để lại 04 sào 03 đất ruộng, 02 sào 08 đất thổ cư, 02 sào vườn và nhà ở. Năm 1979, vợ chồng cụ B2 tiếp tục đưa 4 sào, 3 thước đất ruộng vào Hợp tác xã NH. Quá trình sử dụng, vợ chồng cụ B2 đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất vào các năm 1983, 1993 và làm nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng cụ B2, cụ N2.

[2] Theo “Di ngôn” ngày 20/3/2002 của cụ B2 thì khi cụ B2 chết sẽ giao lại nhà thờ cho cụ Trần Thế K2 (em trai cụ B2) quản lý, thờ cúng. Nhưng đến ngày 01/01/2004, cụ B2 chết không để lại di chúc nên “Di ngôn” nêu trên không hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 645 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, ngày 26/12/2003, tộc họ Trần đã họp và thống nhất bầu cụ K2 là Chánh phái phân chi 1 làm trưởng tộc và chịu trách nhiệm trong việc xây lại “Tổ đường” và lập biên bản về việc xây dựng mới phòng thờ, sửa lại nhà thờ; bà S2 có tham gia họp và ký vào biên bản. Trong quá trình xây dựng lại nhà thờ và sửa chữa lại nhà, sân..., bà S2 và cụ N2 cũng không có ý kiến phản đối. Tại buổi khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004, bà S2 cũng tham gia và được giao quản lý tổ đường với tổng kinh phí xây dựng là 80.000.000 đồng. Mặc dù bà S2 không thừa nhận có tham gia và không ký vào Biên bản họp xây dựng lại tổ đường Trần tộc ngày 26/12/2003, Biên bản khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004 nhưng theo Kết luận giám định số 33/GĐTL ngày 25/4/2008 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Định thì các chữ viết trên “Biên bản họp xây dựng lại tổ đường Trần tộc ngày 26/12/2003” và “Biên bản khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004” là đúng chữ ký của bà S2. Như vậy, có cơ sở để xác định nhà thờ trên khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 là tài sản chung của tộc họ Trần. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà thờ tộc họ Trần có diện tích là 763,8m² thuộc một phần thửa đất số 852 là tài sản chung của Trần tộc là có cơ sở.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (do ông T đại diện) với bị đơn là bà S2 về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại thửa số 852, diện tích 2.281,3m², hiện nay do bà S2 đang có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản trên đất; công nhận sự tự nguyện của bà S2 hoàn trả lại chi phí xây dựng, sửa chữa nhà, sân gạch là 20.000.000 đồng cho các nguyên đơn. Ngày 07/6/2012, bà S2 đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 852, diện tích 2.281,3m² và căn nhà xây dựng năm 1972.

[4] Tại Quyết định kháng nghị số 473/2014/KN-DS ngày 02/12/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng; 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 và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật; tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2015/DS-GĐT ngày 15/10/2015, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Tuy nhiên, ngày 19/01/2015, bà S2 và ông Văn Tấn A lại ký Hợp đồng về việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên (ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 10/02/2015); sau đó ngày 26/3/2015 vợ chồng ông A tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho ông Nguyễn An K1. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên trong khi nhà đất đang có tranh chấp (Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã bị kháng nghị và tạm đình chỉ thi hành để chờ xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm).

[6] Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà S2 với ông A, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông A với ông K1 đều vô hiệu do vi phạm điều kiện mua bán, chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật nhà ở năm 2005; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, trên thửa đất số 852 còn có căn nhà từ đường do tộc họ Trần xây dựng từ năm 2004 nên các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên còn bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Trên thực tế, bà S2 vẫn đang là người quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà S với ông A được ký kết sau khi có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm là hợp pháp, ông K1 là người ngay tình khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông A, từ đó quyết định không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên của các nguyên đơn, buộc

bà S2 phải thanh toán 391.113.000 đồng cho tộc họ Trần là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

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 17/2022/KN-DS ngày 30/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2020/DS-PT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trần Thiên T và 24 nguyên đơn khác (do ông T là đại diện theo ủy quyền) với bị đơn là bà Trần Thị Ngọc S2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHỦ TÒA PHIÊN TÒA**

Lê Văn Minh