

**QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 11/2014/DS-GDT NGÀY 17/3/2014
VỀ VỤ ÁN YÊU CẦU HỦY HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở**

(Trích)

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

Ngày 17 tháng 3 năm 2014, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng quản lý nhà ở” giữa:

Nguyên đơn: Cụ Trần Thị Ngọc Thu, sinh năm 1930, trú tại 1803 Berglund Drive, West Covina, CA 91792 USA, ủy quyền cho ông Phan Thanh Thy sinh năm 1960, trú tại 52 Ý Lan, phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (theo văn bản ủy quyền lập ngày 01-10-2008).

Bị đơn: Ông Bùi Việt Long, sinh năm 1950, trú tại 477 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Kim Quy, sinh năm 1952;
2. Ông Bùi Việt Quân, sinh năm 1958;
3. Ông Bùi Việt Tuấn, sinh năm 1964;
4. Ông Bùi Việt Hưng, sinh năm 1965;
5. Bà Bùi Kim Chi, sinh năm 1967;
6. Bà Bùi Kim Hằng, sinh năm 1969;
7. Bà Bùi Kim Yên, sinh năm 1956;

Cùng trú tại Hoa Kỳ, đều ủy quyền cho ông Phan Thanh Thy, trú tại 52 Ý Lan, phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

8. Bà Lý Thị Thành, sinh năm 1955, trú cùng địa chỉ của ông Long;

9. Bà Ngô Thị Thanh Thúy, sinh năm 1955, trú tại 15B Bà Triệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

NHẬN THẤY:

Cụ Bùi Đức Thoan có vợ cả là cụ Nguyễn Thị Bích Lang, hai cụ có con là ông Bùi Việt Long.

Năm 1950, cụ Lang chết, nên cụ Thoan lấy vợ kế là cụ Trần Thị Ngọc Thu, hai cụ có 7 người con là các ông, bà Bùi Kim Quy, Bùi Việt Quân, Bùi Việt Tuấn, Bùi Việt Hưng, Bùi Kim Chi, Bùi Kim Hằng, Bùi Kim Yên.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10-6-2008 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Trần

Thị Ngọc Thu ủy quyền cho ông Phan Thanh Thy trình bày:

Nguồn gốc ngôi nhà tọa lạc tại 477 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (hiện do vợ chồng ông Bùi Việt Long, Bà Lý Thị Thành đang quản lý, sử dụng) là của cụ và chồng cụ là Bùi Đức Thoan (đã chết năm 2004) mua lại của bà Tôn Nữ Thị Vĩnh năm 1971, trước bạ năm 1972. Vợ chồng cụ sử dụng đến năm 1991 thì xuất cảnh sang Mỹ theo diện đoàn tụ gia đình. Trước khi xuất cảnh, vợ chồng cụ có 2 bất động sản là nhà đất trên và nhà đất tại 321 Hùng Vương, khu vực 6, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Ngày 25-4-1991, vợ chồng cụ lập hợp đồng ủy quyền cho hai con trai là ông Bùi Việt Quân và Bùi Việt Tuấn quản lý, sử dụng nhà 477 Trần Hưng Đạo có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Lê Hồng Phong. Mặc dù hợp đồng này vợ chồng cụ không cho phép ủy quyền lại cho người khác, lúc này, ông Quân cũng đã đi nước ngoài, ông Tuấn thiếu hiểu biết nên ngày 11-10-1997, ông Tuấn đã tự ý lập hợp đồng ủy quyền lại cho ông Long quản lý, sử dụng nhà của vợ chồng cụ. Hợp đồng này có công chứng.

Quá trình quản lý, sử dụng nhà, năm 1998 ông Long đã tự ý nhập hộ khẩu vào nhà và năm 2007, ký hợp đồng cho người khác thuê tầng 1 để thu lợi bất chính, không thông qua ý kiến của cụ. Năm 2004, cụ Thoan chết tại Mỹ, cụ có ý định hồi hương về Việt Nam muốn lấy lại nhà để cư trú và đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Long trả nhà, nhưng vợ chồng ông Long không trả.

Cụ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý nhà giữa ông Tuấn và ông Long, vợ chồng ông Long, bà Thành phải giao trả lại ngôi nhà 477 Trần Hưng Đạo cho cụ. Ngoài nhà tranh chấp, ông Long còn có nhà đất tại 321 Hùng Vương, khu vực 6.

Bị đơn là vợ chồng ông Bùi Việt Long, bà Lý Thị Thành trình bày:

Ông thừa nhận nguồn gốc nhà và đất cụ Thu đang tranh chấp hiện vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng là tài sản thuộc sở hữu của cụ Thoan và cụ Thu. Năm 1991, cụ Thoan, cụ Thu xuất cảnh sang Mỹ, hai cụ đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Quân và ông Tuấn quản lý, sử dụng nhà. Trước năm 1997, cụ Thoan gửi thư về thể hiện ý chí là muốn giao ngôi nhà trên cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng thờ cúng tổ tiên, nhưng lá thư này hiện đã thất lạc. Trước ngày 11-10-1997, cụ Thoan về Việt Nam cũng thể hiện ý chí đó. Tại thời điểm đó, ông Quân đã xuất cảnh sang Mỹ, nên ngày 11-10-1997, ông Tuấn lập hợp đồng ủy quyền lại cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng căn nhà này, hợp đồng được công chứng. Việc ông Tuấn ủy quyền cho ông là có ý kiến của cụ Thu, vì thế, vợ chồng ông mới nhập khẩu vào nhà này. Hàng năm, cha mẹ và các em vẫn đi về Việt Nam không có ý kiến gì. Năm 2006, cụ Thu về thấy nhà hư hỏng, vợ chồng ông đề nghị được sửa chữa nhà, cụ Thu đồng ý. Vợ chồng ông đã sửa hết 106.000.000 đồng, sửa nhà đồ bê tông tầng 2 là 4m x 11m, xây tường tầng 2 và tầng 3, lợp tôn tầng 3. Đến năm 2008, cụ Thu về đòi bán nhà, vợ chồng ông đang cho thuê nhà tầng dưới nên xin để hết hợp đồng, nhưng cụ Thu không đồng ý. Nay cụ Thu đòi nhà, vợ chồng ông chấp nhận trả lại, nhưng vì ngôi nhà này hiện đang cho thuê một phần để lấy tiền nuôi con ăn học, khi nào các con ông ra trường thì ông sẽ trả lại nhà cho cụ Thu. Sau khi trả nhà, vợ chồng ông yêu cầu cụ Thu tính công sức thỏa đáng và trả tiền sửa chữa nhà.

Ngày 24-2-2010, ông Long trình bày, vì hợp đồng cho thuê nhà đã hết, ông đồng ý trả nhà, tiền sửa chữa nhà không đáng kể, nên không yêu cầu gì. Sau đó, ông Long khiếu nại đề nghị không nhất trí Biên bản hòa giải ngày 24-2-2010 vì do ông Thy là đại diện theo ủy quyền của cụ Thu có nói, nếu vợ chồng ông trả nhà, cụ Thu sẽ cho 150.000.000 đồng và nói là chỉ hợp đồng miệng để khỏi chịu án phí nên ông mới đồng ý trả nhà, do không hiểu biết pháp luật nên ông mới thỏa thuận trả nhà. Nay cha ông đã chết, nhà cũng có phần thừa kế của ông, cụ Thu đòi nhà để bán, đề nghị Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Bùi Kim Quy, Bùi Việt Quân, Bùi Việt Tuấn, Bùi Việt Hưng, Bùi Kim Chi, Bùi Kim Hằng, Bùi Kim Yên (là con cụ Thoan, cụ Thu) cùng ủy quyền cho ông Phan Thanh Thy trình

bày và thống nhất với trình bày của cụ Thu.

- Bà Ngô Thị Thanh Thúy trình bày: Ngày 01-01-2010, bà Thành ký hợp đồng cho bà thuê 3 phòng tầng 1 căn nhà tranh chấp để làm dịch vụ cho thuê đồ cưới, hợp đồng chỉ có hai bên ký, không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Nay, cụ Thu yêu cầu vợ chồng ông Long, bà Thành trả nhà thì bà đồng ý trả, nhưng yêu cầu bà Thành phải bồi thường cho bà 35.560.000 đồng là chi phí bà đã bỏ ra đầu tư để làm dịch vụ cho thuê áo cưới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2010/DSST ngày 16-8-2010, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Hủy hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở giữa ông Bùi Việt Tuấn với ông Bùi Việt Long xác lập ngày 11-10-1997.

Buộc vợ chồng ông Bùi Việt Long, bà Lý Thị Thành phải giao trả lại cho cụ Trần Thị Ngọc Thu ngôi nhà 477 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Bác yêu cầu của ông Long, bà Thành được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà 477 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn.

Về chi phí sửa chữa nhà: Nếu sau này ông Long, bà Thành có đơn yêu cầu sẽ được thu lý và giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng thuê nhà, nếu bà Thúy có đơn khởi kiện, Tòa sẽ thụ lý và giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20-9-2010, ông Bùi Việt Long, bà Lý Thị Thành kháng cáo đề nghị được lưu cư một thời gian và sẽ yêu cầu xem xét khoản tiền mà ông, bà đã sửa nhà.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2010/PTDS ngày 23-11-2010, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã quyết định: *Giữ nguyên án sơ thẩm.*

Hủy hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở giữa ông Bùi Việt Tuấn với ông Bùi Việt Long xác lập ngày 11-10-1997.

Buộc vợ chồng ông Bùi Việt Long, Bà Lý Thị Thành phải giao trả lại cho cụ Trần Thị Ngọc Thu toàn bộ ngôi nhà mang số 477 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Bùi Việt Long, bà Lý Thị Thành cũng có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 497/2013/KN-DS ngày 10-10-2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2010/DSPT ngày 23/11/2010 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 xem xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2010/DSST ngày 16-8-2010 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.

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

XÉT THẨM:

Theo “Văn tự mua bán đứt bất động sản” ngày 6-8-1971 thì cụ Tôn Nữ Thị Vĩnh đã chuyển nhượng cho cụ Bùi Đức Thoan (chết năm 2004) và cụ Trần Thị Ngọc Thu 175m² đất tại 477 đường Gia Long, ấp Lý Thường Kiệt, Quy Nhơn (nay là Trần Hưng Đạo), thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; văn tự mua bán có xác nhận của chính quyền chế độ cũ. Ngày 10-7-1973, vợ chồng cụ Thoan được cấp “Giấy phép xây cất” để xây dựng căn nhà một lầu, một trệt trên phần đất trên. Do đó, nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng cụ Thoan, cụ Thu.

Năm 1991, cụ Thoan và cụ Thu xuất cảnh sang Mỹ, nên đã ký “Đơn xin ủy quyền về nhà ở” để ủy quyền cho con là các ông Bùi Việt Quân, Bùi Việt Tuấn quản lý nhà 477 Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn. Năm 1997, sau khi ông Quân đã xuất cảnh sang Mỹ và ông Tuấn cũng chuẩn bị xuất cảnh sang Mỹ thì ông Tuấn lại ký “Hợp đồng ủy quyền” để ông Bùi Việt Long (con riêng của cụ Thoan) quản lý căn nhà trên. Trong đơn xin ủy quyền quản lý nhà giữa cụ Thoan, cụ Thu với ông Quân, ông Tuấn năm 1991, không có nội dung để hai ông được ủy quyền lại cho người thứ ba, nhưng ông Tuấn lại ủy quyền cho ông Long quản lý nhà vào năm 1997 là không đúng ý chí của hai cụ. Cụ Thoan đã chết năm 2004. Năm 2008, cụ Thu đòi nhà. Theo khoản 4 Điều 594 Bộ luật Dân sự năm 1995, thì nội dung cụ Thoan ủy quyền cho ông Tuấn, ông Quân đương nhiên

chấm dứt khi cụ Thoan chết; một phần nhà đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Thoan, cụ Thu chỉ có quyền xin hủy ủy quyền đối với một phần nhà đất thuộc phần tài sản của cụ Thu. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định hợp đồng ủy quyền quản lý nhà tranh chấp giữa ông Tuấn và ông Long vô hiệu là đúng. Nhưng lẽ ra, đối với phần di sản của cụ Thoan thì ông Long cũng có quyền được hưởng thừa kế một phần, ông Long đang là người quản lý nhà, nên cụ Thu không có quyền đòi lại toàn bộ nhà. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm buộc ông Long trả cụ Thu toàn bộ nhà đất tranh chấp là chưa đủ cơ sở.

Quá trình giải quyết, vợ chồng ông Long đã đề nghị, nếu phải trả nhà thì yêu cầu cụ Thu trả tiền sửa nhà hết 106.000.000 đồng, cụ Thu không đồng ý tiền sửa nhà hết 106.000.000 đồng. Ông Long cũng đề nghị chưa trả nhà, vì ông cũng là người được hưởng thừa kế di sản của cụ Thoan. Lẽ ra, khi vợ chồng ông Long có các yêu cầu như trên thì phải giải thích để vợ chồng ông Long chấp hành quy định của pháp luật về nộp tiền tạm ứng án phí để vợ chồng ông Long thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không giải thích pháp luật và cho rằng, vợ chồng ông Long không chấp hành có mặt để định giá, đã tách yêu cầu về tiền sửa chữa nhà ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là chưa đúng, không đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông Long. Vì các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297, khoản 1, 2 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2010/DSPT ngày 23-11-2010 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2010/DSST ngày 16-8-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở” giữa nguyên đơn là cụ Trần Thị Ngọc Thu với bị đơn là ông Bùi Việt Long; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Bùi Kim Quy, Bùi Việt Quân, Bùi Việt Tuấn, Bùi Việt Hưng, Bùi Kim Chi, Bùi Kim Hằng, Bùi Kim Yên, Lý Thị Thành, Ngô Thị Thanh Thúy.

2. 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. □