

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 30/2014/DS-GĐT NGÀY 10-7-2014 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO VỀ “VỤ ÁN TRANH CHẤP TÀI SẢN CHUNG”

(Trích)

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...
Ngày 10 tháng 7 năm 2014, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án tranh chấp tài sản chung giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích Ngọc, sinh năm 1946, trú tại 627 Nguyễn Lương Bằng, thành phố Đà Nẵng.

Bị đơn:

1. Chị Nguyễn Thị Phú Mỹ, sinh năm 1967;

2. Anh Phạm Thành Trung, sinh năm 1962;

Cùng trú tại: 14/8 Đinh Tiên Hoàng, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Trương Văn Chiến, sinh năm 1959; trú tại tổ 62, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Võ Thao (Thế), sinh năm 1965; trú tại lô 7 B10, phường Thanh Khê Tây, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Lê Võ Anh Thư, sinh năm 1966, trú tại tổ 62, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

3. Ngân hàng Phương Đông- Chi nhánh Trung Việt, trụ sở tại số 05 Đông Đa, thành phố Đà Nẵng, do ông Bùi Văn Tín, sinh năm 1983 đại diện theo ủy quyền.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 23-11-2007 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thị Bích Ngọc trình bày: Trước khi xuất cảnh

năm 1993, bà Ngọc ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Phú Mỹ (là con gái của bà) quản lý, sử dụng căn nhà tại 22 Trần Khánh Dư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Sau đó, bà cho chị Mỹ bán nhà đất này với giá 750.000.000 đồng, bà đưa thêm cho chị Mỹ 350.000.000 đồng để mua lô đất tại 77 Lê Đình Lý, thành phố Đà Nẵng với giá 1.100.000.000 đồng. Theo quy định của pháp luật hiện hành, thì Việt kiều không được đứng tên mua đất, nên bà Ngọc để chị Mỹ đứng tên trên giấy tờ mua lô đất nêu trên.

Đến năm 2002, gia đình bà Ngọc triển khai kế hoạch đầu tư tại Việt Nam (kinh doanh các loại xe ô tô, tàu thuyền, phụ tùng ô tô, các loại máy nông ngư cơ và ngư lưới cụ, dịch vụ vận tải hàng hóa), nên bà Ngọc tiếp tục đầu tư xây dựng nhà 77 Lê Đình Lý có cấu trúc nhà 6 tầng, có thang máy và trang bị đầy đủ nội thất, máy móc, thiết bị, giá trị xây dựng là 1.450.000.000 đồng, toàn bộ tiền là của bà bỏ ra. Ngày 15-6-2005, giữa bà và chị Mỹ lập “giấy thỏa thuận công nợ”, nhưng bà Ngọc cho rằng, bà góp tiền cho chị Mỹ để mua nhà, đất chứ không phải là bà cho chị Mỹ mượn tiền để mua nhà, đất.

Ngày 25-8-2005, Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đứng tên chị Mỹ. Lợi dụng khi bà về Mỹ thì ngày 10-9-2007, chị Mỹ và anh Trung đã tự ý ký hợp đồng bán nhà đất tại 77 Lê Đình Lý, thành phố Đà Nẵng và các tài sản có trong ngôi nhà này cho các ông Trương Văn Chiến, Nguyễn

Hữu Đầu và Nguyễn Văn Vành là trái pháp luật, vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của bà.

Ngày 18-8-2005, bà Ngọc đã khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu chị Mỹ trả cho bà số tiền 1.800.000.000 đồng, sau đó, bà Ngọc rút đơn khởi kiện, nên tại Quyết định số 17/2007/QĐST-DS ngày 04-12-2007, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kiện đòi tiền giữa bà Ngọc với chị Mỹ.

Ngày 23-11-2007, bà Ngọc khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại 77 Lê Đình Lý là tài sản chung của bà và chị Mỹ, bà góp 1.800.000.000 đồng, chị Mỹ góp 750.000.000đ, xác định hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Mỹ, anh Trung với các ông Chiến, ông Đầu, ông Vành lập ngày 11-9-2007 là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại 77 Lê Đình Lý do Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê cấp cho chị Mỹ ngày 25-8-2005.

Bị đơn, chị Mỹ, anh Trung trình bày: Nhà, đất tại 77 Lê Đình Lý là tài sản riêng của chị Mỹ, do chị Mỹ mua vào năm 2001, nguồn tiền là do chị Mỹ bán 03 căn nhà và 01 xe tải của chị ở Gia Lai được 2.000.000.000 đồng để về Đà Nẵng mua đất và xây dựng nhà. Khi mua đất làm nhà, chị Mỹ có vay của bà Ngọc 350.000.000 đồng, do đó, chị Mỹ và bà Ngọc viết giấy thỏa thuận công nợ ngày 15-6-2007 như trên.

Quá trình nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà cụ thể như sau: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Hiệp Đồng và bà Nguyễn Thị Mai. Ngày 26-6-2003, ông Đồng, bà Mai đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng toàn bộ 72m2 cho anh Trung, chị Mỹ. Ngày 27-2-2004, anh Trung chuyển nhượng phần sở hữu của anh Trung cho chị. Ngày 02-4-2004, chị được Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp giấy phép xây dựng. Ngày 25-8-2005, chị được

cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 77 Lê Đình Lý. Do đó, nhà đất này là sở hữu của riêng chị Mỹ. Chị Mỹ không đồng ý xác định nhà, đất tại 77 Lê Đình Lý là tài sản chung của chị Mỹ và bà Ngọc, không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà đất với các ông Chiến, ông Đầu và ông Vành lập ngày 11-9-2007.

Ông Trương Văn Chiến trình bày: Ngày 10-9-2007, ông Chiến cùng ông Đầu, ông Vành nhận chuyển nhượng nhà, đất tại 77 Lê Đình Lý của chị Mỹ với giá 2.900.000.000 đồng. Mặc dù khi đó chị Mỹ đang thế chấp giấy tờ nhà tại Ngân hàng Chợ Cồn để vay tiền, nhưng chị Mỹ đã trả hết tiền cho Ngân hàng, nên hai bên đã đến Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận hợp đồng vào ngày 11-9-2007, sau đó, được sửa đổi, bổ sung ngày 02-11-2007 (vi ông Đầu, ông Vành rút vốn không tiếp tục tham gia nhận chuyển nhượng, chỉ còn ông là người nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên). Khi ông mua nhà của chị Mỹ, ông không biết bà Ngọc có tranh chấp nhà này với chị Mỹ. Ngày 09-11-2007, Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê đã hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ và ông đã đứng tên chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất (tại phần thay đổi chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở). Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà của bà Ngọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Võ Anh Thư (là vợ của ông Chiến) đồng ý như trình bày và yêu cầu của ông Chiến.

2. Ông Lê Võ Thao trình bày: Năm 2007, ông có nhu cầu vay tiền tại Ngân hàng Phương Đông với số tiền 2.400.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, ông Chiến và bà Thư thế chấp nhà tại 77 Lê Đình Lý để bảo lãnh cho ông. Ông không có ý kiến gì đối với tranh chấp nhà, đất này.

3. Ngân hàng Phương Đông- Chi nhánh Trung Việt do ông Bùi Văn Tín đại diện trình

bày: Ngày 16-11-2007, Ngân hàng có ký hợp đồng cho ông Thao vay 2.400.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, ông Chiến và bà Thu bảo lãnh vốn vay bằng nhà tại 77 Lê Đình Lý thuộc sở hữu của ông Chiến, bà Thu. Mọi giao dịch giữa Ngân hàng và ông Thao, ông Chiến, bà Thu là giao dịch hợp pháp. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2008/DS-ST ngày 05-6-2008, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:

1. Công nhận ngôi nhà 77 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng trị giá 4.736.000.000 đồng là tài sản chung giữa bà Trần Thị Bích Ngọc và chị Nguyễn Thị Phú Mỹ.

Xử: Buộc chị Mỹ phải bồi trả cho bà Ngọc số tiền: 3.343.077.170 đồng (theo tỷ lệ đầu tư ban đầu: Bà Ngọc 1.800.000.000 đồng chị Mỹ: 750.000.000 đồng).

2. Bác yêu cầu của bà Ngọc về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập giữa chị Nguyễn Thị Phú Mỹ, anh Phạm Thành Trung với các ông Trương Văn Chiến, Nguyễn Hữu Đẩu và ông Nguyễn Hữu Vành, được Phòng Công chứng số 3- thành phố Đà Nẵng thi thực ngày 11-9-2007 vào sổ công chứng số: 1128, quyển số B (được sửa đổi, bổ sung vào ngày 02-11-2007).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-6-2008, chị Mỹ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Ngày 17-6-2008, bà Ngọc kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2008/DS-PT ngày 15-9-2008, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định: Sửa bản án sơ thẩm:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10-9-2007 giữa chị Nguyễn Thị Phú Mỹ, ông Phạm Thành Trung với các ông Nguyễn Hữu Đẩu, Nguyễn Hữu Vành và Trương Văn Chiến được Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vào sổ công chứng số 1128, quyển số B và chứng thực ngày 11-9-2007; và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02-11-2007 giữa chị Nguyễn Thị Phú Mỹ, anh Phạm Thành Trung với các ông Nguyễn Hữu Đẩu, Nguyễn Hữu Vành và Trương Văn Chiến được Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vào sổ công chứng số 1525, quyển số B và chứng thực ngày 03-11-2007 vì vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Phú Mỹ, anh Phạm Thành Trung trả cho ông Trương Văn Chiến số tiền là 3.818.013.000 đồng.

Buộc ông Trương Văn Chiến phải trả lại ngôi nhà và đất tại 77 Lê Đình Lý, thành phố Đà Nẵng cho chị Nguyễn Thị Phú Mỹ sở hữu.

2. Công nhận nhà đất tại 77 Lê Đình Lý trị giá 4.736.026.000 đồng là tài sản chung của bà Trần Thị Bích Ngọc và chị Nguyễn Thị Phú Mỹ.

3. Giao cho bà Trần Thị Bích Ngọc được quyền sở hữu toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại 77 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, hiện nhà đất có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 309980 ngày 26-8-2005 do chị Nguyễn Thị Phú Mỹ đứng tên chuyển nhượng sang tên cho ông Trương Văn Chiến.

Bà Trần Thị Bích Ngọc có nghĩa vụ bồi trả cho chị Nguyễn Thị Phú Mỹ số tiền là 1.392.865.299 đồng. (Theo tỷ lệ đầu tư ban đầu: Bà Ngọc 1.800.000.000 đồng tương đương 70%/ bà Mỹ 750.000.000 đồng -

tương đương 29,41%).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí định giá và án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Chiến có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 12-11-2008, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số 10/VKS-DS gửi Viện Kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 20/QĐ-KNGĐT - V5 ngày 12-3-2009, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm, đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, giao cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 215/2009/DS-GĐT ngày 27-5-2009, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2009/DS-PT ngày 04-9-2009, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10-9-2007 giữa vợ chồng chị Mỹ, anh Trung với các ông Nguyễn Hữu Đẩu, ông Nguyễn Hữu Vành và ông Trương Văn Chiến được Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng vào sổ công chứng số 1128, quyển số B và chứng thực ngày 11-9-2007 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 02-11-2007 giữa chị Mỹ, anh Trung với các ông Nguyễn Hữu Đẩu, ông Nguyễn Hữu Vành và ông Trương Văn Chiến được Phòng Công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng vào sổ công chứng số

1525, quyển số B và chứng thực ngày 03-11-2007 vì vô hiệu.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Phú Mỹ và anh Phạm Thành Trung phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trương Văn Chiến số tiền 4.736.026.000 đồng.

3. Công nhận cho bà Trần Thị Bích Ngọc được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số nhà 77 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số AD 309980 ngày 25-8-2005 do chị Nguyễn Thị Phú Mỹ đứng tên đã chuyển nhượng sang tên ông Trương Văn Chiến (hiện nay Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Trung Việt đang giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số AD 309980 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1001/HĐTC/2007 ngày 16-11-2009).

Bà Trần Thị Bích Ngọc được quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Buộc bà Trần Thị Bích Ngọc phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Phú Mỹ số tiền 1.392.865.299 đồng.

5. Buộc ông Trương Văn Chiến phải trả nhà và đất tại 77 Lê Đình Lý, thành phố Đà Nẵng cho bà Trần Thị Bích Ngọc.

6. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 100/HĐTC/2007 ngày 16-01-2009 giữa Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Trung Việt với vợ chồng ông Trương Văn Chiến, bà Lê Võ Anh Thư.

7. Buộc ông Lê Võ Thao phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Trung Việt số tiền 1.420.676.553 đồng, trong đó, nợ gốc 1.400.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 04-9-2009 là 20.676.553 đồng.

Lãi tiếp tục được tính từ ngày 05-9-2009 theo Hợp đồng tín dụng số 1001/TD5/07/LD ngày 16-11-2007 cho đến khi thi hành án xong nợ gốc.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Chiến có đơn đề nghị xem xét Bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Công văn số 13/VKS-DS ngày 08-10-2009, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 19/QĐ-KNGĐT - V5 ngày 04-02-2010, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 244/DS-GĐT ngày 25-3-2011, Hội đồng giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, giữ nguyên Bản án phúc thẩm.

Sau khi xét xử giám đốc thẩm, ông Chiến có đơn đề nghị xem xét quyết định giám đốc thẩm của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Công văn số 410/ĐĐBQH-VP ngày 19-10-2012, Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Đà Nẵng kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm số 244/DS- GĐT ngày 25-3-2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Quyết định số 45/2014/KN-DS ngày 25-02-2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với quyết định giám đốc thẩm số 244/DS-GĐT ngày

25/3/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2009/DS-PT ngày 04-9-2009 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 215/2009/DS - GĐT ngày 27-5-2009 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2008/DS - PT ngày 15-9-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2008/DS-ST ngày 05-6-2008 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng 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 đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

XÉT THẤY:

Diện tích 72m² đất tranh chấp tại 77 Lê Đình Lý, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc của ông Lê Hiệp Đồng và bà Nguyễn Thị Mai. Ngày 26-6-2003, ông Đồng, bà Mai chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho anh Phạm Thành Trung và chị Nguyễn Thị Phú Mỹ. Ngày 04-3-2004, anh Trung làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho chị Mỹ đứng tên. Ngày 02-4-2004, chị Mỹ được Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp Giấy phép xây dựng số 404/GP-XD, chị Mỹ đã tiến hành xây dựng nhà 77 Lê Đình Lý gồm 06 tầng và 01 gác lửng. Ngày 25-8-2005, chị Mỹ được Ủy ban nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngày 10-9-2007, vợ chồng chị Mỹ, anh Trung lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” tại 77 Lê Đình Lý cho ông Nguyễn Hữu Đầu, ông Nguyễn Hữu Vành và ông Trương Văn Chiến; hợp đồng được Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 11-9-2007. Ngày 02-11-2007, chị Mỹ, anh Trung và ông Chiến, ông Đầu, ông Vành tiếp tục lập “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất” có nội dung sửa đổi bên nhận chuyển nhượng nhà đất là ông Chiến; hợp đồng được Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 03-11-2007. Ngày 09-11-2007, ông Chiến đã đăng ký sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 77 Lê Đình Lý.

Bà Trần Thị Bích Ngọc khởi kiện cho rằng, nhà, đất tại 77 Lê Đình Lý là tài sản chung của bà và chị Mỹ, yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại 77 Lê Đình Lý giữa chị Mỹ và ông Chiến là vô hiệu. Bà Ngọc xuất trình “Giấy thỏa thuận công nợ” ngày 15-6-2005 giữa bà Ngọc và chị Mỹ có nội dung:

“Chị Nguyễn Thị Phú Mỹ là người mua miếng đất tại 77 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, với số tiền là 1.100.000.000 đồng trong đó, chị Mỹ đã bỏ vốn là 750.000.000 đồng, số tiền còn lại mượn của bà Trần Thị Bích Ngọc là 350.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận, bà Ngọc đã hợp tác xây căn nhà trên miếng đất của chị Nguyễn Thị Phú Mỹ với số tiền là: 1.450.000 đồng. Vậy, hiện nay, chị Mỹ thiếu bà Ngọc số tiền là 1.800.000.000 đồng.

Nhưng hiện nay, căn nhà tại 77 Lê Đình Lý mượn cầm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Chợ Cồn theo hợp đồng số:

81-17-4040-03-01-2004: 500.000.000 đồng

81-26-0510-30-3-2005: 200.000.000 đồng

81-26-5003-13-01-2005: 300.000.000 đồng

Với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Số tiền này đã cho bà Trần Thị Bích Ngọc mượn.

Bắt đầu kể từ ngày làm giấy này, chị Mỹ chỉ được quyền treo bảng bán nhà tại 77 Lê Đình Lý, sau khi Công ty TNHH Dũng Ngọc được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận.

Tính từ ngày treo bảng, bà Trần Thị Bích Ngọc sẽ chịu trách nhiệm trả lãi cho Ngân hàng trong 03 tháng đầu. Nếu quá thời hạn 03 tháng, chưa bán được nhà, lãi ngân hàng phải trả theo tỷ lệ: Chị Mỹ chịu lãi 40%, bà Ngọc chịu lãi 60%.

(Sau khi bán được nhà, chị Mỹ phải trả cho Ngân hàng số tiền là: 1.000.000.000 đồng và trả cho bà Trần Thị Bích Ngọc là 800.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi bán nhà hoàn toàn thuộc về quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Phú Mỹ).

Đến hôm nay, tất cả giấy tờ có liên quan đến vay mượn, di chúc (nếu có) về căn nhà tại 77 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đều không còn giá trị pháp lý nữa. Tất cả các bên liên quan đều thực hiện nghiêm túc bản thỏa thuận này”.

Như vậy, về mặt hình thức giấy tờ, thì chị Mỹ là người đứng tên sở hữu, sử dụng nhà, đất tại 77 Lê Đình Lý, nhưng về mặt nội dung thì cần xác minh làm rõ những vấn đề sau:

Tại “giấy thỏa thuận công nợ” có nội dung chị Mỹ là người nhận chuyển nhượng đất tại 77 Lê Đình Lý, chị Mỹ bỏ vốn 750.000.000 đồng và vay của bà Ngọc 350.000.000 đồng. Đối với căn nhà trên đất thì tại “Giấy thỏa thuận công nợ” có nêu: “Bà Ngọc đã hợp tác xây căn nhà trên miếng đất của chị Nguyễn Thị Phú Mỹ với số tiền là: 1.450.000.000 đồng”. Trong trường hợp này, cần xem xét làm rõ căn nhà trên đất là

do bà Ngọc hợp tác xây dựng hay là do chị Mỹ mượn tiền của bà Ngọc để xây dựng. Nếu xác định chị Mỹ vay tiền của bà Ngọc để nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà, thì chị Mỹ là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Mỹ và ông Chiến là hợp đồng.

Trong trường hợp xác định bà Ngọc là người góp tiền xây dựng căn nhà thì cần làm rõ tại “Giấy thỏa thuận công nợ” ngày 15-6-2005 giữa bà Ngọc và chị Mỹ có thỏa thuận: *“Bắt đầu kể từ ngày làm giấy này, chị Mỹ chỉ được quyền treo bảng bán nhà tại 77 Lê Đình Lý, sau khi Công ty TNHH Dũng Ngọc được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận”*. Như vậy, giữa các bên quy định điều kiện để chị Mỹ được quyền bán nhà là như thế nào? Điều kiện này đã xảy ra trong thực tế hay chưa? Căn cứ vào kết quả xác minh để kết luận việc chị Mỹ chuyển nhượng căn nhà đang tranh chấp cho ông Chiến có hợp pháp hay không? Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Mỹ với ông Chiến vô hiệu, thì cần làm rõ lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ai để giải quyết việc bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Trong khi chưa xác minh, thu thập được đầy đủ chứng cứ làm rõ các vấn đề nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của bà Ngọc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Mỹ với ông Chiến là chưa có đủ cơ sở vững chắc. Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Ngọc góp tiền cho chị Mỹ mua nhà đất, nên nhà đất tranh chấp là tài sản chung của bà Ngọc và chị Mỹ, do chị Mỹ bán nhà đất không được sự đồng ý của bà Ngọc, từ đó tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa chị Mỹ với ông Chiến vô hiệu cũng chưa có đủ cơ sở vững chắc.

Tại Kháng nghị số 19/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 04-02-2010, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 244/DS-GĐT ngày 25-3-2011, Hội đồng giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao không phát hiện ra những sai sót của Tòa án cấp phúc thẩm, từ đó quyết định giữ nguyên hiệu lực của Bản án phúc thẩm là không có căn cứ.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297, Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12 ngày 29-3-2011).

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 244/DS-GĐT ngày 25-3-2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2009/DS-PT ngày 04-9-2009 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 215/2009/DS-GĐT ngày 27-5-2009 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2008/DS-PT ngày 15-9-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2008/DS-ST ngày 05-6-2008 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng về vụ án dân sự tranh chấp tài sản chung giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Bích Ngọc với bị đơn là chị Nguyễn Thị Phú Mỹ, anh Phạm Thành Trung và ông Trương Văn Chiến, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Võ Thao, bà Lê Võ Anh Thư và Ngân hàng Phương Đông- Chi nhánh Trung Việt.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. □