Vừa qua, VKSND tỉnh Thái Bình rút kinh nghiệm một số vụ án dân sự có vi phạm bị cấp phúc thẩm hủy án, sửa án; Trang tin điện tử VKSND tối cao trích đăng để bạn đọc tham khảo:

**Vu thứ nhất**: ''Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất ở vô hiệu'', giữa: nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Khải, sinh năm 1938, Bà Trần Thị Tuơi, sinh năm 1958, trú tại: Số nhà 03, ngõ 77, đường Lê Hồng Phong, phường Điện Biên, quận Ba Đinh, thành phố Hà Nội. Bị đơn: Ông Phạm Đức Thiện, sinh năm 1954, Bà Nguyễn Thị Nguyên, sinh năm 1957, trú tại: Thôn Phúc Tiền, xã Thái Phúc, huyện Thái Thuỵ, tỉnh Thái Bình. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Khắng, sinh năm 1947 (chị ruột của ông Khải), trú tại: Thôn Đồng Đại 1, xã Đồng Thanh Thanh, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; Bà Nguyễn Thị Thanh, sinh năm 1950(em ruột của ông Khải), trú tại: Thôn Hồng Tiến, xã Quyết Tiến, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Nội dung vụ án: Bố mẹ ông Khải là cụ Nguyễn Cát Khánh (chết năm 1950) và cụ Phạm Thị Tý (chết năm 2008) có thổ đất ở diện tích 220 m2 tại thôn Phúc Tiền, xã Thái Phúc (thừa đất số 296, bản đồ 299 tờ số 03 mang tên cụ Tý). Năm 1975 sau khi cưới bà Tươi, ông Khải và bà Tươi xây dựng 04 gian nhà cấp bốn và xây bếp, sân gạch trên thổ đất. Năm 1985 bà Tươi tham gia quân đội lên Hà Nội ở với chồng nên ông Khải giao đất ruộng và vườn cho gia đình ông Thiện, bà Nguyên là cháu họ ở liền kề canh tác và thu hoạch lo giúp việc hương khói và trông nom cụ Tý. Những năm cuối đời bà Tý lên ở với bà Khắng, và mất năm 2008, nhà đất ở quê giao cho gia đình ông Thiện quản lý. Hàng năm ông Khải vẫn về hương khói. Tháng 9/2012 nhà xuống cấp và bị sập mái, ông bà về chuẩn bị xây lại thì bị gia đình ông Thiện cản trở và đưa ra tờ giấy bán nhà đất do cụ Tý nhờ người khác viết hộ với nội dung: Cụ Tý bán toàn bộ nhà ở và đất cho ông Thiện, bà Nguyên với giá 1,8 triệu đồng, đã giao trước l,5 triệu đồng, còn 300.000 đồng khi nào cụ Tý chết sẽ giao nốt để lo tang lễ. Ông Khải, bà Tươi cho rằng giao dịch bán nhà đất của cụ Tý với gia đình bà Nguyên là không hợp pháp nên sau khi được bà Khắng và bà Thanh uỷ quyền ông Khải đã khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu và buộc ông Thiện, bà Nguyên phải hoàn trả lại toàn bộ nhà, đất ở cho gia đình ông bà.

Ông Thiện, bà Nguyên khẳng định năm 1990 cụ Tý có bán nhà và đất ở cho gia đình ông với giá 1,8 triệu đồng, đã giao đủ tiền. Khoảng l tháng sau cụ nhờ người viết hộ giấy bán nhà đất và đưa lại cho gia đình ông 300.000 đồng, trong giấy viết rõ là bán thổ đất ở 345 m2 cả ao và 4 gian nhà ngói với giá tiền là 1,8 triệu đồng, đã nhận số tiền là 1,5 triệu đồng, còn lại 300.000 đồng đến khi nào cụ qua đời thì thanh toán nốt cho gia đình để lo tang lễ. Khi mua bán nhà các con cụ không có mặt nhưng sau đó ông Khải là con của cụ có biết, cụ thể là tháng 01/2009 ông Khải có viết đơn gửi chính quyền giao cho ông Thiện quản lý phần đất vườn và ao trước cửa nhà nhưng không được bán và giữ lại nhà, sân để làm nơi thờ cúng, đồng thời có nhắc tới việc đã nhận số tiền 1,5 triệu đồng còn 300.000 đồng bằng 1/6 giá trị thì để lại chưa nhận. Việc mua bán nhà, đất là sự thật nên ông Thiện, bà Nguyên không nhất trí việc kiện đòi lại nhà đất của ông Khải, ông bà yêu cầu gia đình ông Khải phải ra chính quyền để làm thủ tục sang tên nhà và đất cho gia đình ông.

Bản án số 01/2013/DSST ngày 04/4/2012 của Toà án nhân dân huyện T căn cứ các Điều 128, 136, 137, 289, 290 và Điều 305 Bộ luật dân sự. Khoản l Điều 131Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 2 Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án:Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 07/10/1990 giữa cụ Phạm Thị Tý với bà Nguyễn Thị Nguyên bị vô hiệu. Buộc ông Phạm Đức Thiện và bà Nguyễn Thị Nguyên phải trả lại nhà và diện tích đất 220 m2(đất mang tên cụ Tý tại thửa 296, tờ sớ 03 bản dỗ 299). Giao cho ông Nguyễn Tiến Khải và bà Trần Thị Tươi được quyền tạm quản lý trong thời gian chờ hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Buộc ông Khải và bà Tươi phái hoàn trả lại cho ông Thiện bà Nguyên số tiền 1.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại 43.100.000 đồng, tổng số tiền phải thanh toán là 44,6 triệu đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Vụ án trên có Kiểm sát viên tham gia phiên toà, qua nghiên cứu bản án không phát hiện vi phạm, ngày 12/4/2013 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh nhận bản án do Viện kiểm sát nhân dân huyện chuyển không phát hiện vi phạm.

Ngày 15/4/2013 ông Thiện kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm.

Ngày 12/6/2013 Toà án nhân dân tỉnh Thái Bình đã xét xử phúc thẩm vụ án trên có sự tham gia của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình. Bàn án của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã nhận định: Theo Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991 quy định: Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết giữa bên mua và bên bán. Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Chủ sỡ hữu nhà mới có quyền bán nhà ở. Nhà đất mang tên cụ Tý (tức Khánh) Nhà nước không cấm bán nhà, nhà nằm trên đất được phép chuyển nhượng, cho nên giao dịch mua bán nhà đất giữa cụ Tý với vợ chồng ông Thiện, bà Nguyên không vi phạm pháp luật vì đây không mua bán đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Tươi xác định có sự mua bán nhưng vợ chồng bà không biết và xác định mẹ chồng bà có nhận tiền của ông Thiện bà Nguyên như trong giấy tờ ghi là giá mua toàn bộ ngôi nhà đất là 1,8 triệu đồng, đã trả l,5 triệu đồng, còn lại 300.000 đồng chưa thanh toán cho mẹ chồng bà. Trong đơn đề nghị gửi chính quyền của ông Khải ngày 09/01/2009 viết: Gia đình ông Khải giữ lại nguyên trạng ngôi nhà và sân để cho mẹ ở đến khi nào chết mới giải quyết và để giữ lại ngôi nhà gia đình ông Khải để lại 1/6 số tiền không nhận từ vợ chồng cháu Thiện, tương đương với giá trị ngôi nhà và sân lúc bấy giờ (cụ thể là để lại 300.000đ/1.800.000đ chưa nhận tiền). Như vậy gia đình ông Khải biết giao dịch mua bán nhà đất giữa cụ Tý với vợ chồng ông Thiện từ khi cụ Tý chưa chết. Theo quy định về thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự ''Thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập''. Giao dịch giữa cụ Phạm Thị Tý với vợ chồng bà Nguyễn Thị Nguyên, ông Phạm Đức Thiện ngày 07/10/1990 thì đã hết thời hiệu yêu cầu Toà án Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 07/10/1990 giữa cụ Tý với bà Nguyên vô hiệu,

Về đường lối giải quyết vụ án thì đây là giao dịch mua bán nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1990 (ngày Pháp lệnh nhà ở và Pháp lệnh hợp đồng dân sự eó hiệu lực) phải được xem xét giải quyết theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 24/8/1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991. Cụ thể:

“ Điều 5: Mua bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân.

1. Trong trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì bên mua phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:

a) Nếu hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì hợp đồng được công nhận, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyền quyền sở hữu;

b) Nếu hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng thì giải quyết như sau:

- Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, thì hợp đồng bị huỷ bỏ;

- Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên mua đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự.

3. Trong trường hợp thủ tục chuyển quyền sở hữu để thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở đã được hoàn tất, nhưng bên bán chưa giao nhà hoặc bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác, nếu bên mua chưa trả đủ tiền thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự.”

Toà án nhân dân huyện T đã không áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH 10 ngày 24/8/1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 để giải quyết là vận dụng không đúng quy định của pháp luật để giải quyết vụ án là sai lầm nghiêm trọng về đường lối.

Với nhận định nêu trên, Tòa án nhân đần tỉnh Thái Bình đã căn cứ khoản 3 Điều 275: Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung tuyên hủy bản án sơ thẩm của TAND huyện Thái Thuỵ để xét xử lại theo quy định của pháp luật. Quan điểm của viện kiểm sát tỉnh phù hợp với quan điểm của Tòa án tỉnh.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-3559>