Án lệ số 04/2016/AL

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến với bị đơn là ông Lê Văn Ngự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Quý, bà Trần Thị Phấn, anh Lê Văn Tám, chị Lê Thị Tưởng, anh Lê Đức Lợi, chị Lê Thị Đường, anh Lê Mạnh Hải, chị Lê Thị Nhâm.

Khái quát nội dung của án lệ:

Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986.

Từ khóa của án lệ:

"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; "Định đoạt tài sản chung của vợ chồng"; "Xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận".

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05-11-2007 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Kiều Thị Tý trình bày:

Năm 1996, vợ chồng bà có mua 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất thổ cư khoảng 160m2 của gia đình ông Lê Văn Ngự tại xã Xuân La, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là Tổ 11, Cụm 2, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội). Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng, có ghi rõ những tài sản, nhà trên đất và các mặt tiếp giáp của thửa đất. Do vợ chồng bà chưa có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, nên chính quyền địa phương không xác nhận việc mua bán giữa gia đình bà và gia đình ông Ngự. Giá mua là 110 cây vàng, bà đã trả đủ cho vợ chồng ông Ngự và gia đình ông Ngự đã giao nhà, đất cho bà quản lý, sử dụng.

Sau khi mua bán nhà đất, gia đình ông Ngự xây nhà mới có mượn vợ chồng bà ngôi nhà (phía trong) để sử dụng và chứa nguyên vật liệu, còn diện tích nhà giáp mặt đường Xuân La bà đã cho cháu họ của bà ở nhờ để đi học. Khi gia đình ông Ngự làm nhà xong đã trả lại nhà, đất cho bà. Bà đã phá dỡ nhà cũ, tôn nền và xây nhà mới như hiện nay để các cháu ở nhờ; năm 2001, bà cho thuê làm xưởng mộc, sau đó bà không cho thuê nữa, đóng cửa không sử dụng.

Năm 2006 (sau khi bà nhập khẩu về Hà Nội), khi bà làm thủ tục xin cấp giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở thì vợ chồng ông Ngự đã gây khó khăn, vì cho rằng bà còn thiếu hơn 03 cây vàng và vợ chồng ông chỉ bán nhà, đất phía trong, còn nhà, đất giáp mặt đường Xuân La vẫn là nhà, đất của gia đình ông. Cuối năm 2006, ông Ngự đã

tự ý phá cửa vào ở và xây một bức tường ngăn giữa phần mái hiên của căn nhà cấp 4 giáp mặt đường Xuân La (hiện nay đang cho người khác thuê làm cửa hàng cắt tóc). Bà đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Ngự phải thực hiện đúng như hợp đồng đã ký kết và buộc gia đình ông Ngự trả nhà đất (phần diện tích mặt đường Xuân La).

Bị đơn là ông Lê Văn Ngự trình bày:

Năm 1996, gia đình ông có nhượng bán một phần nhà, đất cho vợ chồng ông Tiến, bà Tý. Hai bên thỏa thuận, gia đình ông bán cho vợ chồng ông Tiến, bà Tý phần nhà, đất có vị trí giáp đường Xuân La, chiều ngang 07m, chiều dài hết khổ đất của gia đình ông. Hai bên thống nhất trừ 21m2 mặt đường do Nhà nước đã cắm mốc chỉ giới mở đường, nên chỉ bán nhà cấp 4 trên phần diện tích đất là 140m2.

Giá mua nhà, đất là 6 chỉ vàng/m2 đối với 42m2 đất mặt đường là 25 cây 02 chỉ; 9 chỉ/m2 đối với 98m2 đất phía trong là 88,2 cây vàng. Tổng cộng là 113,4 cây vàng, phía ông Tiến, bà Tý mới trả cho gia đình ông 110 cây vàng, còn nợ lại 3,4 cây vàng.

Gia đình ông đã giao nhà, đất cho bà Tý nhưng còn 21m2 giáp mặt đường, trong chỉ giới mở đường, gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng. Hiện nay, Nhà nước đã thay đổi quy hoạch, không mở đường về phía nhà, đất của gia đình ông, nên phần diện tích này thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông, diện tích nhà, đất của ông Tiến, bà Tý mua không có lối đi vào.

Nay bà Tý kiện đòi 21m2 mặt đường Xuân La, ông không chấp nhận. Nếu ông Tiến, bà Tý muốn quản lý, sử dụng phần diện tích mặt đường và có lối đi vào nhà, đất bên trong thì phải cắt trả cho gia đình ông 2m chiều ngang mặt đường và chiều dài hết khổ đất, đồng thời phải thanh toán trả cho gia đình ông 160 triệu đồng nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Phấn thống nhất với lời khai của ông Ngự.

Anh Lê Đức Lợi, anh Lê Văn Tám, anh Lê Mạnh Hải, chị Lê Thị Đường, chị Lê Thị Tưởng và chị Lê Thị Nhâm có lời khai thống nhất với lời khai của ông Ngự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2008/DS-ST ngày 25-4-2008, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà đất 23,4m2 tại 39 đường Xuân La của vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến đối với gia đình ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn.

Buộc gia đình ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn, bà Lê Thị Quý (người thuê nhà) và các con ông Lê Văn Ngự phải trả lại toàn bộ diện tích nhà đất 23,4m2 tại số 39, đường Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ cho gia đình bà Tý, ông Tiến (do bà Tý đại diện).

Buộc bà Tý phải thanh toán cho gia đình ông Ngự số tiền là 13.759.000 đồng giá trị xây dựng, cải tạo tại diện tích 23,4m2; bà Tý được sở hữu vật liệu công sức ở diện tích này. Bà Tý được chủ động mở lối ra vào diện tích nhà đất phía trong và được xây bịt lối đi phía sau sang đất nhà ông Ngự, bà Phấn.

Ông Ngự, bà Phấn cùng với bà Tý có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần nhà đất đã nhượng bán. Nếu phía gia đình ông Ngự gây khó khăn thì bà Tý được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục để sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà và sử dụng đất.

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

Ngày 08-5-2008, ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký với vợ chồng bà Kiều

Thị Tý và ông Chu Văn Tiến với lý do việc ký hợp đồng, nhận tiền mua bán nhà, đất chỉ do ông Ngự thực hiện, bà Phấn là vợ không biết.
Tại Quyết định số 02/QĐ-VKSNDTC-VPT1 ngày 28-5-2008, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm buộc ông Ngự phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên diện tích nhà đất của bà Tý trả lại nguyên trạng ban đầu. Bà Tý không phải bồi thường cho ông Ngự số tiền 13.759.000 đồng; đồng thời đề nghị xem xét lại án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngự, bà Tý.
Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2008/DS-PT ngày 04-9-2008, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Ngự và bà Trần Thị Phấn, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKSNDTC-VPT1 ngày 28-5-2008 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao, sửa một phần Bản án sơ thẩm như sau:
Chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà, đất có diện tích 23,4m2 tại số 39 đường Xuân La của vợ chồng bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến đối với vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn.
Buộc ông Ngự, bà Phấn cùng các con của ông Ngự và bà Phấn gồm các anh: Lê Đức Lợi, Lê Văn Tám, Lê Mạnh Hải và các chị: Lê Thị Đường, Lê Thị Tưởng, Lê Thị Nhâm và bà Lê Thị Quý (người thuê nhà của ông Ngự) phải trả lại toàn bộ diện tích nhà, đất là 23,4m2 tại số 39 đường Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến (do bà Tý làm đại diện).
Về giá trị xây dựng, cải tạo tại diện tích 23,4m2 là 13.759.000 đồng, vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn phải tự chịu. Vợ chồng ông Ngự, bà Phấn phải phá dỡ phần xây dựng, cải tạo tại diện tích trên để trả lại nguyên trạng cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến. Chi phí phá dỡ do vợ chồng ông Ngự, bà Phấn phải chịu.
Bà Tý được quyền chủ động mở lối ra vào diện tích nhà, đất phía trong và được xây bịt lối đi phía sau sang nhà, đất của vợ chồng ông Ngự, bà Phấn.
Ông Ngự, bà Phấn cùng với bà Tý có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích nhà, đất đã nhượng bán cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến. Nếu gia đình ông Ngự gây khó khăn thì bà Tý được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.
Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.
Sau khi xét xử phúc thẩm tại các đơn khiếu nại đề ngày 21-10-2008 và ngày 22-10-2008 của ông Ngự, bà Phấn đều cho rằng nhà, đất tại số 39 đường Xuân La là tài sản chung của gia đình ông, bà; ông Ngự đã tự ý đứng ra bán cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến mà không được sự đồng ý của bà Phấn là không đúng; đề nghị tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu.
Tại Quyết định số 63/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 14-5-2009, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2008/DS-ST ngày 25-4-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại. Với nhận định:
Năm 1996, vợ chồng ông Chu Văn Tiến và bà Kiều Thị Tý có mua 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất thổ cư giáp mặt đường Xuân La có chiều ngang 7m, chiều dài hết khổ đất

của gia đình ông Lê Văn Ngự tại xã Xuân La, huyện Từ Liêm (nay là phường Xuân La, quận Tây Hồ). Hai bên có làm giấy viết tay mua bán chuyển nhượng nhà đất, nhưng sau đó không thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi mua, bà Tý đã phá cả hai căn nhà trên để làm lại, tôn nền, xây lại móng, tường lợp ngói như hiện nay. Cuối năm 2005, khi bà Tý đề nghị làm thủ tục xin cấp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì gia đình ông Ngự tranh chấp cho rằng bà Tý còn nợ 3,4 cây vàng và chỉ bán diện tích nhà đất phía trong, còn diện tích nhà đất giáp mặt đường Xuân La vẫn là nhà đất của gia đình ông.

Cuối năm 2006, hai bên có xảy ra xô sát tranh chấp diện tích nhà đất 21m2 phía mặt đường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Ngày 29-10-2007, bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến khởi kiện

đòi quyền sở hữu nhà đất thông qua hợp đồng mua bán nhà đất được xác lập ngày 26-4-1996 giữa vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn với vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa

bà Tý, ông Tiến với vợ chồng ông Ngự, bà Phấn chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung của hợp đồng; trong khi gia đình ông Ngự cho rằng vợ chồng ông Tiến, bà Tý còn nợ 3,4 cây vàng và không bán diện tích nhà đất giáp mặt đường Xuân La; cho nên vợ chồng ông Ngự, bà Phấn không đồng ý cho vợ chồng ông Tiến, bà Tý làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hiện nay toàn bộ diện tích nhà đất theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng trên vẫn đứng tên vợ chồng ông Ngự, bà Phấn.

Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất” và áp dụng các Điều 255 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự để chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà đất của vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến đối với vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn là không đúng, như vậy là đương nhiên công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ diện tích nhà đất chuyển nhượng trên cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến; trong khi hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên vẫn còn tranh chấp chưa thể làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến được. Do vậy, cần phải hủy cả hai bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm nêu trên; giao về xét xử sơ thẩm lại để xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự và lợi ích của Nhà nước.

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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 05-11-2007 và các lời khai của bà Tý, ông Tiến trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Tý, ông Tiến yêu cầu ông Ngự, bà Phấn trả lại toàn bộ nhà, đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Ngự, bà Phấn đang do vợ chồng ông Ngự chiếm giữ, đồng thời yêu cầu ông Ngự, bà Phấn dỡ bỏ phần xây dựng trái phép trên diện tích đất trên. Như vậy, nguyên đơn có yêu cầu đòi quyền sở hữu nhà, đất mà ông Ngự, bà Phấn đã sang nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 26-4-1996. Trong khi đó, ông Ngự, bà Phấn cho rằng phần đất có tranh chấp vẫn là của ông bà, vì ông bà chưa chuyển nhượng cho bà Tý, ông Tiến. Do đó, có cơ sở xác định các đương sự tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ xác định quan hệ pháp

luật cần giải quyết là vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trong thực tế Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã xem xét giải quyết về hai quan hệ tranh chấp này. Do vậy, Kháng nghị số 63/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 14-5-2009 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định sai quan hệ pháp luật có tranh chấp và cần phải hủy cả hai bản án nêu trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm là chưa chính xác và không cần thiết.

Về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996: Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết "giấy cam kết" có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngự, bà Phấn còn cho rằng giá mua bán nhà, đất là 113,4 cây vàng. Tuy nhiên, ông bà không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho vấn đề này. Theo nội dung bản hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996 thì số tiền hai bên thỏa thuận là 110 cây vàng và trong giấy thanh toán ngày 09-5-2000, ông Ngự ký xác nhận "tôi đã nhận đủ số tiền còn lại do bán nhà, đất cho anh Tiến và chị Tý...". Phần ghi chú có ghi thêm, tổng số vàng tôi đã nhận trước và hiện nay là 110 cây. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định giá mua bán nhà đất là 110 cây vàng và vợ chồng ông Ngự, bà Phấn đã nhận đủ số tiền.

Tuy tại hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên hai bên không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, nhưng hai bên thỏa thuận rõ ranh giới tứ cận "chiều ngang mảnh đất là 07m kể từ mép tường phân cách với nhà ông Tay; phía Đông Bắc giáp đường Xuân La - Xuân Đỉnh; Đông Nam giáp đất của ông Lê Văn Tay; Tây Nam giáp đất của bà Lê Thị Soát, ông Vinh; Tây Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình ông Ngự. Chiều dài mảnh đất giáp đường Xuân La - Xuân Đỉnh đến hết khổ đất...".

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận, phần đất phía trước khi nào Nhà nước sử dụng làm đường, thì ông Tiến được hưởng toàn bộ chế độ đền bù của Nhà nước. Như vậy, thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là từ mép đường Xuân La - Xuân Đỉnh vào hết khổ đất bao gồm cả diện tích đất có tranh chấp.

Do vậy, Tòa án các cấp xác định, diện tích 23,4m2 giáp đường Xuân La - Xuân Đỉnh nằm trong diện tích đất mà ông Ngự đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Tý, đồng thời xác định vợ chồng bà Tý đã thanh toán đủ 110 cây vàng theo hợp đồng và đã nhận nhà đất, từ đó, buộc gia đình ông Ngự phải trả lại toàn bộ diện tích nhà, đất 23,4m2 tại số 39 đường Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến là có căn cứ.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 1 Điều 297 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận Kháng nghị số 63/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 14-5-2009 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 162/2008/DS-PT ngày 04-9-2008 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"Về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996: Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết "giấy cam kết" có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ."