TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 03/2017/DS-GĐT
Ngày: 02/3/2017
V/v tranh chấp đòi nhà cho thuê

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***: 16 (mười sáu) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm chủ tọa phiên tòa.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tô Thị Kim Nhung, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa***:
Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp đòi nhà cho thuê"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Trần Thị N, chết ngày 28/4/2006.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N:

- Ông Vũ Văn T, sinh năm 1954, trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Vũ Thị T, sinh năm 1952, trú tại phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Vũ Văn S, sinh năm 1949, trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Vũ Văn N, sinh năm 1958, trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Hồ Ngọc Thanh L, sinh năm 1981.

- Chị Hồ Ngọc Thiên L, sinh năm 1984.

Cùng trú tại Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị N: Ông Vũ Văn T trú tại phường T, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị N (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 7 năm 2006, ngày 09 tháng 7 năm 2007).

2. Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1935, trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, trú tại phường T, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2011).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bị đơn:

- Cụ Nguyễn Văn T, sinh năm 1928.

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1965.

- Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1974.

- Bà Sâm P, sinh năm 1976.

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1976.

- Bà Nguyễn Hoàng Bảo N, sinh năm 1979.

Cùng trú tại phường T, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1968, trú tại phường T, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2011).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- Bà Trương Thị Ngọc A, sinh năm 1959, trú tại phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trương Thị Hồng A, sinh năm 1961, trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trương Văn Anh D, sinh năm 1965, trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1968; chị Trương Mỹ T, sinh năm 1994; anh Trương Thanh N, sinh năm 1994, cùng trú tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Cụ Trần Thị N và cụ Trần Thị H được thừa hưởng của ông cha phần đất thổ cư diện tích khoảng 1.000m^2, thuộc ấp B, xã T, huyện H nay là Quận H, thành phố Hồ Chí Minh. Trước năm 1960, cụ N và cụ H cùng xây dựng 05 căn nhà cấp 4 trên phần đất nêu trên để cho thuê. Do gia đình cụ N tham gia cách mạng, thường phải trốn nên cụ N ủy quyền cho cụ H quản lý, cụ H cho cụ Trương C (cha của bà Trương Thị Kim N), cụ Hoàng Thị T, cụ Nguyễn Thị A, cụ Nguyễn Thị L và cụ Nguyễn Thị B mỗi người thuê 01 căn. Khoảng năm 1975, 1976, cụ H bán nhà cho cụ C, cụ T, cụ L, cụ B, còn đất các hộ vẫn thuê (có giấy giao kèo). Riêng cụ A xác định đã mua nhà nhưng không có giấy tờ.

Năm 1989, 1990 cụ N khiếu nại đòi nhà đất, Ủy ban nhân dân xã T hướng dẫn chỉ kiện đòi hoa lợi trên đất. Do hai bên không thỏa thuận được

vì không thống nhất giá (bên thuê đất chỉ đồng ý trả 52.000 đồng/m^2), nên cụ N khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết. Sau đó, cụ N rút đơn khởi kiện, nên ngày 15/5/1992, Tòa án nhân dân huyện H ra Quyết định số 17/QĐ-ĐC đình chỉ việc giải quyết vụ án "Đòi bồi hoàn hoa lợi" giữa nguyên đơn là cụ N với bị đơn là các ông, bà Trương Thị Kim N, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị A, Hồ Văn B, Nguyễn Thị B.

Cụ H có đơn khiếu nại ở Ủy ban nhân dân huyện H. Tại Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H có nội dung không giải quyết đơn tranh chấp đòi hoa lợi đất đai của cụ H vì đất cho thuê trước giải phóng thuộc diện quản lý của Nhà nước theo tinh thần Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng chính phủ; công nhận quyền sử dụng đất của 05 hộ theo hiện trạng.

Cụ N tiếp tục khiếu nại ở Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc đòi bồi hoàn hoa lợi đất. Tại Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 10/4/2002 của Ủy ban nhân dân Quận H có nội dung không có căn cứ pháp luật để xét đơn của gia đình cụ N, các hộ đang sử dụng đất liên quan vụ việc được tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng thực sử dụng và đăng ký theo quy định hiện hành. Ngày 19/7/2002, Ủy ban nhân dân Quận H có Quyết định số 106/QĐ-UB giữ nguyên Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 10/4/2002 nêu trên.

Ngày 21/8/2002, cụ N khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận H yêu cầu hủy Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 10/4/2002 và Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 19/7/2002 của Ủy ban nhân dân Quận H.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 18/HCPT ngày 24/3/2005, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định tranh chấp giữa cụ N với 5 hộ dân là tranh chấp trong giao dịch dân sự, nên phải được giải quyết theo tố tụng dân sự, do đó hủy Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 10/4/2002 và Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 19/7/2002 của Ủy ban nhân dân Quận H, cụ N được khởi kiện các hộ dân đang sử dụng đất tại Tòa án Quận H theo thủ tục tố tụng dân sự.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 8/11/2004 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Trần Thị N (ủy quyền cho ông Vũ Văn T) và cụ Trần Thị H trình bày:

Theo "Tờ cho mướn đất" lập năm 1962 thì cụ H cho cụ A thuê miếng đất ngang 3 thước, dài 12 thước tại ấp T, xã T, quận H, tỉnh Gia Định nay là nhà số 1220, phường T, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 01/8/1960 đến ngày 01/8/1965, giá thuê là 500 đồng. Còn nhà do giá trị không lớn nên không ghi vào hợp đồng, nhưng vẫn cho ở nhờ. Hết thời hạn thuê, gia đình cụ A không trả nhà, không tiếp tục thực hiện hợp đồng và chiếm dụng nhà cho đến nay, nên yêu cầu hủy bỏ giấy cho thuê nhà đất giữa cụ H và cụ A, cụ A phải trả cụ N, cụ H căn nhà tranh chấp, phần nhà cụ A đã xây dựng, gia đình cụ N sẽ bồi thường giá trị; cụ A phải trả gia đình cụ N 100.000.000 đồng tiền mướn đất từ năm 1965 đến nay.

Ngày 17/10/2005, cụ H có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với cụ A vì phần đất tranh chấp trước đây cụ N và cụ H đã phân chia, toàn bộ 5 căn nhà thuộc phần cụ N.

Bị đơn là cụ Nguyễn Thị A do ông Nguyễn Hữu H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1960, cụ A đã mua lại căn nhà đang tranh chấp của cụ H (diện tích 3m x 12m) với giá 500 đồng, không có giấy tờ. Cụ H chỉ làm giấy cho mướn đất thời hạn 5 năm từ ngày 01/8/1960 đến 01/8/1965 với giá 500 đồng (100 đồng/năm), đã thanh toán đủ tiền thuê 5 năm. Hết thời hạn thuê, cụ A vẫn tiếp tục sử dụng nhà và trả tiền thuê đất hàng năm cho cụ H nhưng đến năm 1972 thì ngừng do chồng cụ H nói không phải đóng nữa. Khi xã có giấy báo đóng thuế đất thì cụ A đóng cho xã đến nay. Năm 1994, do nhà hư hỏng và giải tỏa mở rộng lộ giới nên cụ A và cụ Nguyễn Văn T (là chồng của cụ A) đã xin phép xây dựng mới lại căn nhà theo hiện trạng hiện nay. Quá trình sử dụng, cụ A đã cải tạo lấn đất mương và đường đi phía sau nhà nên diện tích hiện nay của căn nhà là 48,2m^2. Vì vậy, cụ A và cụ T không đồng ý trả lại đất hoặc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của căn nhà nêu trên cho cụ N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim X, bà Sâm P, ông Nguyễn Hữu T, bà Hoàng Bảo N (là con của cụ A và cụ T) do ông Nguyễn Hữu H đại diện đều đồng ý với ý kiến của cụ A.

- Các ông bà Trần Thị H, Trương Thị Ngọc A, Trương Văn Anh D, Trương Thị Hồng A, Lê Thị Ngọc T và anh, chị Trương Mỹ T, Trương Thanh N đều là những người thừa kế của cụ H không có yêu cầu liên quan đến việc tranh chấp căn nhà nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2005/DSST ngày 07/12/2005, Tòa án nhân dân Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị N về việc yêu cầu cụ Nguyễn Thị A trả lại nguyên gốc căn nhà số 130/1 phường T, Quận H và 100.000.000 đồng thuê đất từ năm 1965 đến nay.

Công nhận quyền sử dụng của cụ A đối với căn nhà 130/1, phường T, Quận H.

Cụ A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Bản án còn quyết định về án phí…

Ngày 08/12/2005, cụ N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các ông, bà Vũ Văn N, Vũ Văn S, Vũ Thị T, Vũ Văn T có lời khai bổ sung xác định nhà cấp 4 do vợ chồng cụ Vũ Văn T và cụ N (cha, mẹ của các ông, bà) cùng góp tiền xây dựng. Nay cụ T đã chết, đề nghị được tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2006/DSPT ngày 27/3/2006, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2005/DSST ngày 07/02/2005 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 12, điều tra xét xử theo trình tự sơ thẩm.

Ngày 28/4/2006, cụ N chết. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N là ông Vũ Văn N, ông Vũ Văn S, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị T, chị Hồ Ngọc Thanh L, chị Hồ Ngọc Thiên L (con bà Vũ Thị N, chết năm 2000) cùng ủy quyền cho ông T đại diện giải quyết vụ án.

Tại Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 180/2007/QĐ-CVA ngày 21/5/2007, Tòa án nhân dân Quận 12 quyết định chuyển hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với lý do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Thanh L và chị Thiên L đang ở nước ngoài (Hoa Kỳ).

Ngày 18/7/2011, cụ A có phản tố yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của căn nhà nêu trên cho cụ và cụ T (ngày 27/7/2011, cụ A đã nộp tạm ứng án phí).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2013/DSST ngày 28/01/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị N, gồm: ông Vũ Văn T, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị T, ông Vũ Văn N, chị Hồ Ngọc Thanh L, chị Hồ Ngọc Thiên L.

Buộc cụ Nguyễn Thị A và cụ Nguyễn Văn T phải thanh toán giá trị sử dụng đất cho những người thừa kế của cụ N như đã nêu trên là 576.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Cụ Nguyễn Thị A và cụ Nguyễn Văn T được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của căn nhà số: 1220 phường T, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khuôn viên đất 48,2m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/10/2005 có xác nhận của Phòng quản lý đô thị Quận H.

Cụ Nguyễn Thị A và cụ Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hợp thức hóa nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/01/2013, ông Nguyễn Hữu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2013/DS-PT ngày 08/8/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị N, gồm: ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị T, ông Vũ Văn S, ông Vũ Văn N, chị Hồ Ngọc Thanh L, chị Hồ Ngọc Thiên L.

Buộc cụ Nguyễn Thị A và cụ Nguyễn Văn T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của cụ Trần Thị N như đã nêu trên là: 576.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Cụ Nguyễn Thị A và cụ Nguyễn Văn T được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của căn nhà số: 1220 phường T, quận 12 có diện tích khuôn viên đất 48,2m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 10-10-2005 có xác nhận của Phòng quản lý đô thị quận H.

Cụ Nguyễn Thị A và cụ Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hợp thức hóa nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9/2013, ông Nguyễn Hữu H có đơn đề nghị giám đốc thẩm bản án phúc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 65/2016/KN-DS ngày 30/5/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; 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 110/2013/DS-ST ngày 28/01/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo "Biên bản làm việc ngày 21/6/1995" giải quyết việc tranh chấp giữa cụ N, cụ H và 5 hộ đang lưu cư do ông Nguyễn Văn D cán bộ Phòng địa chính lập thì cụ Nguyễn Thị L (một trong những người đang lưu cư) xác định cụ L là người cất nhà, xong bán lại cho anh của cụ L, rồi anh của cụ L bán lại cho cụ H; cụ H cũng xác định mua lại nhà của anh cụ L rồi bán lại cho anh của cụ A, khi cụ A về ở thì cụ H làm giấy cho thuê đất. Như vậy, việc mua bán đã được các bên thừa nhận. Mặt khác, tại Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 16/01/1996 giải quyết tranh chấp đất của cụ H, Ủy ban nhân dân huyện H cũng xác định: "Riêng căn nhà của cụ A là do cụ H bán cho cụ A năm 1960 đất nền nhà của cụ A ở do cụ H cho thuê mướn". Ngoài ra, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 21/HCST ngày 22/9/2004 của Tòa án nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh có nêu cụ N trình bày có bán nhà cho cụ A vào năm 1960 và Bản án hành chính phúc thẩm số 18/HCPT ngày 24/3/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cũng nhận định là cụ N cho rằng có sự thỏa thuận giữa cụ H và cụ N chỉ bán nhà, không bán đất cho các hộ đang tranh chấp (trong đó có cụ A). Do đó, có căn cứ cho rằng cụ H đã bán nhà cho cụ A.

[2] Trong trường hợp này, phải xác định là cụ H cho cụ A thuê quyền sử dụng đất và vào thời điểm cho thuê, đất thuộc quận H, tỉnh Gia Định. Theo quy định tại mục 6, 7 phần I Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam thì Nhà nước trực tiếp

quản lý toàn bộ đất cho thuê không phân biệt diện tích nhiều hay ít và nói chung không bồi hoàn trừ trường hợp đặc biệt; người đang thuê đất được phép sử dụng mà không được mua bán, chuyển dịch và phải tuân theo những quy định về quản lý nhà đất ở đô thị. Do đó, đất cụ A thuê của cụ H trước năm 1975 không còn thuộc quyền sử dụng của cụ N. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đều xử buộc cụ A và cụ T thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của cụ N là không đúng, mà cần phải bác yêu cầu khởi kiện thì mới đúng.

[3] Từ nhận định nêu trên, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận thấy kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ; tuy nhiên chỉ cần hủy bản án phúc thẩm, để xét xử phúc thẩm lại mà không cần thiết phải hủy cả bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị Giám đốc thẩm số 65/2016/KN-DS ngày 30/5/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2013/DS-PT ngày 08/8/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp đòi nhà cho thuê" giữa nguyên đơn là cụ Trần Thị N với bị đơn là cụ Nguyễn Thị A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại tp Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ);
- TAND thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ 9-VKSNDTC;
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Cục THADS thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Vụ GĐKTII (2 bản), Hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN

CHÁNH ÁN

(Đã ký)

Nguyễn Hòa Bình