TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 98/2017/DS-GĐT
Ngày 29 tháng 9 năm 2017
V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tiến Hùng – Thẩm phán cao cấp;

- Các thành viên: Ông Vũ Mạnh Hùng – Thẩm phán cao cấp;

Ông Nguyễn Vinh Quang – Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thúy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Vũ Tú N, sinh năm 1929 và cụ Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1929.

Đều trú tại tập thể V, phố V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thương H2, sinh năm 1959; trú tại: Phố H, quận B, thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Võ Lệ H3, sinh năm 1955; trú tại: Phố Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- NLQ1, sinh năm 1931; trú tại: Đường S, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- NLQ2, sinh năm 1955, trú tại: Tập thể V, phố V, phường G, quận B, thành phố Hà Nội.

- NLQ3, sinh năm 1982, trú tại: Thành phố Hồ Chí Minh (không có địa chỉ cụ thể).

- NLQ4, sinh năm 1989, trú tại: Thành phố Hồ Chí Minh (không có địa chỉ cụ thể).

- NLQ5, sinh năm 1983, trú tại: Vương quốc Anh (không có địa chỉ cụ thể).

- NLQ6(chết ngày 31/10/2012); những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ NLQ 6 gồm:

+ NLQ1 (vợ cụ NLQ 6); trú tại: Đường S, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh;

+ Bà Nguyễn Thương H2 (con cụ NLQ 6); trú tại: phố H, quận B, thành phố Hà Nội;

+ Bà Nguyễn Võ Lệ H3 (con cụ NLQ 6); trú tại: phố Đ, quận H, thành phố Hà Nội;

+ NLQ7; trú tại: Phố Đ, quận H, thành phố Hà Nội (con cụ NLQ 6);

+ NLQ8; trú tại: Đường S, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (con cụ NLQ 6).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2006 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng cụ Vũ Tú N, cụ Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Căn nhà số 65 phố H, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là nhà số 65 phố H) do vợ chồng cụ thuê của Nhà nước, sau đó cho vợ chồng NLQ2 (con trai các cụ), bà Nguyễn Võ Lệ H3 sử dụng. Năm 1999, vợ chồng cụ cho bà Nguyễn Thương H2 (em gái của bà Hà) ở nhờ tại căn nhà này. Vợ chồng cụ và vợ chồng NLQ6(cha mẹ của bà Hà) thỏa thuận sau khi căn nhà 65 phố H và căn nhà số 216 đường T, phường Y, quận T (sau đây viết tắt là nhà số 216 đường T) của vợ chồng cụ NLQ 6 đều được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì hai bên sẽ đổi nhà cho nhau. Thực tế, thủ tục mua nhà số 65 phố H theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ do cụ NLQ 6 thực hiện và vợ chồng cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2003, nhưng do căn nhà số 216 đường T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên việc đổi nhà không thành. Trong quá trình ở nhờ, bà H2 đã tự ý sửa chữa nhà mà không được sự đồng ý của vợ chồng cụ. Nay vợ chồng cụ yêu cầu bà H2 phải trả lại nhà số 65 phố H, vợ chồng cụ sẽ thanh toán cho bà H2 37.081.000 đồng (tiền mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ).

Bị đơn là bà Nguyễn Thương H2 và bà Nguyễn Võ Lệ H3 trình bày: Vợ chồng cụ N thuê nhà số 65 phố H của Nhà nước và cho vợ chồng NLQ 2, bà H3ở; tiền thuê nhà do vợ chồng bà H3trực tiếp trả. Vợ chồng cụ NLQ 6 có căn nhà tại 216 đường T, cho bà H2 sử dụng. Năm 1999, vợ chồng cụ NLQ 6 và vợ chồng cụ N đã bàn bạc chuyển đổi nhà cho các con. Theo đó, căn nhà số 65 phố H được định giá là 50 cây vàng; nhà số 216 đường T được định giá 150 cây

vàng, số vàng chênh lệch là 100 cây; vợ chồng cụ NLQ 6 cho vợ chồng bà H3 20 cây vàng; vợ chồng bà H3phải trả lại cho vợ chồng cụ NLQ 6 80 cây vàng. Thực tế, vợ chồng bà Hà, NLQ 2 và bà H2 đã chuyển đổi nhà cho nhau và nhập hộ khẩu về nơi ở mới nhưng vợ chồng bà H3vẫn chưa thanh toán 80 cây vàng cho vợ chồng cụ NLQ 6.

Cuối năm 2002, cụ NLQ 6 làm thủ tục mua căn nhà tại số 65 phố H nhưng trên hợp đồng mua bán nhà vẫn đứng tên cụ N, cụ H1 để được miễn nộp thuế sử dụng đất. Bà H2 đã nộp tiền mua nhà. Sau khi vợ chồng NLQ 2, bà H3ly hôn thì vợ chồng cụ N khởi kiện đòi căn nhà số 65 phố H. Vì vậy, các bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ N, cụ H1.

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

- NLQ6trình bày: Việc thỏa thuận đổi nhà số 65 Phố H của vợ chồng cụ N, cụ H1 với nhà số 216 Đường T của vợ chồng các cụ là có thật. Sau khi đổi nhà xong, vợ chồng NLQ 2, bà H3đã chuyển về sống và nhập hộ khẩu tại nhà số 216 Đường T, bà H2 đã chuyển về sống và nhập hộ khẩu về số 65 phố H từ năm 1999. Trong lá thư gửi cụ đề ngày 16/6/2003, cụ H1 đã xác nhận điều này. Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 65 Phố H là do cụ tự đi làm. Sở dĩ cụ N, cụ H1 vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để được hưởng miễn trừ nộp một số tiền theo chế độ mà cụ N, cụ H1 được hưởng. Cụ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ N, cụ H1.

- NLQ2 trình bày: Nhà số 65 Phố H thuộc quyền sở hữu của cụ N, cụ H1; vợ chồng ông ở tại đây với tư cách là con cháu trong gia đình, chưa được tặng cho hay thừa kế. Từ năm 1999, vợ chồng ông đã mua lại nhà số 216 Đường T của cụ NLQ 6, ông đã bỏ tiền sửa chữa cải tạo căn nhà này. Ông không đổi hay mua bán đối với nhà số 65 phố H của cha mẹ ông với cụ NLQ 6, cụ NLQ 1 và bà H2. Việc bà H2 về ở tại nhà số 65 phố H là do cụ NLQ 6 đề nghị với cha mẹ của ông cho ở tạm. Việc bà H2 chuyển hộ khẩu về số 65 Phố H là do bà H2 tự làm không được sự đồng ý của cha mẹ ông. Bà H2 nhiều lần tự đập phá sửa chữa nhà số 65 phố H. Ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ N, cụ H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2011/DS-ST ngày 29/6/2011, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận yêu cầu đòi nhà số 65 Phố H của cụ N, cụ H1; cụ N, cụ H1 phải thanh toán cho bà H2 37.081.000 đ tiền mua nhà và 30.989.000 đồng cải tạo sửa chữa nhà.

Sau đó, bà H2, bà Hà, cụ NLQ 6, cụ NLQ 1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2012/DSPT ngày 06/4/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm

nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 18, 22/4/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của cụ Vũ Tú N, cụ Nguyễn Thị Thanh H1 đối với bà Nguyễn Thương H2, bà Nguyễn Võ Lệ H3.

Buộc bà Nguyễn Thương H2, bà Nguyễn Võ Lệ H3; các chị: NLQ 3, NLQ4, NLQ5 và những người đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc đang tạm trú (nếu có) tại nhà số 65 phố H (là diện tích nhà thuộc quyền sở hữu của cụ N, cụ H1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101095144 ngày 28/01/2003) phải trả nhà số 65 phố H cho cụ N và cụ H1.

Cụ N, cụ H1 phải thanh toán trả bà H2 30.989.000 đồng tiền bà H2 cải tạo, sửa chữa nhà.

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ N, cụ H1 thanh toán cho bà H2 khoản tiền gồm số tiền gốc là 37.081.000 đ + 38.115.788 đ (lãi suất từ 01/10/2003 đến 30/4/2013) = 75.196.788 đ tiền mua nhà. Tổng số tiền cụ N, cụ H1 phải trả cho bà H2 là 106.185.788 đồng.

Dành cho bà H2 khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác trong trường hợp có trách chấp về khoản tiền 37.081.000 đồng.

Ngày 03/5/2013, bà Nguyễn Thương H2 và bà Nguyễn Võ Lệ H3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định phúc thẩm số 59/2014/QĐ-PT ngày 15/4/2014, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội (nay là Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội) quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" giữa nguyên đơn là cụ Vũ Tú N và cụ Nguyễn Thị H1 với bị đơn là bà Nguyễn Thương H2 và bà Nguyễn Võ Lệ H3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có 9 người.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 18, 24/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Sau khi có quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thương H2 và bà Nguyễn Võ Lệ H3 có đơn đề nghị xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm và quyết định đình chỉ phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 22/KN-DS ngày 03/4/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện vợ chồng cụ Vũ Tú N và vợ chồng NLQ6thỏa thuận sẽ làm thủ tục chuyển đổi nhà số 65 phố H mà cụ N thuê của Nhà nước và nhà số 216 đường T thuộc sở hữu của vợ chồng cụ NLQ 6 cho các con của các cụ khi cả hai căn nhà nêu trên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vợ chồng cụ N cho rằng việc chuyển đổi nhà không thực hiện được do nhà đất tại 216 đường T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Thực tế, các bên chưa ký hợp đồng chuyển đổi quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật. Hiện tại, cụ N, cụ H1 vẫn là chủ sở hữu căn nhà tại 65 Phố H. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1,2 Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của vợ chồng cụ N là có cơ sở.

[2] Tuy nhiên, việc vợ chồng cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nhà 65 phố H là có nhiều công sức của cụ NLQ 6 khi tiến hành các thủ tục xin mua nhà của Nhà nước và bà H2 là người thanh toán số tiền mua nhà. Tại thời điểm mua nhà, giá nhà được mua theo Nghị định 61/CP là 143.888.000 đồng; cụ N, cụ H1 được miễn giảm theo chế độ chính sách nên số tiền mua nhà chỉ phải đóng 42.611.000 đồng bằng 29,6% giá trị nhà tại thời điểm mua; do thanh toán tiền mua nhà một lần được giảm 10% giá nhà và 20% giá đất nên bà H2 chỉ phải đóng 37.081.000 đồng. Lẽ ra, Tòa án phải định giá nhà số 65 phố H theo giá thị trường để buộc cụ N trả lại bà H2 số tiền bà H2 đã bỏ ra mua nhà tương đương 29,6% giá trị nhà mới hợp lý.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ NLQ 6 không có yêu cầu xem xét công sức trong việc làm thủ tục mua nhà và bà H2 không có yêu cầu xem xét khoản tiền bà H2 đã bỏ ra mua hóa giá nhà vì cụ NLQ 6, bà H2 đều khẳng định nhà 65 Phố H là của bà H2, đề nghị bác yêu cầu đòi nhà của vợ chồng cụ N. Như vậy, yêu cầu của bà H2, cụ NLQ 6 là đề nghị xác định nhà tranh chấp là của bà H2, tức lớn hơn yêu cầu xem xét công sức của cụ NLQ 6 và khoản tiền bà H2 đã bỏ ra mua nhà. Do đó, khi chấp nhận yêu cầu đòi nhà của vợ chồng cụ N thì Tòa án phải xem xét công sức làm thủ tục mua nhà và số tiền bà H2 đã bỏ ra sửa chữa nhà trong cùng một vụ án mới đảm bảo quyền lợi của bà H2. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức làm thủ tục mua nhà của cụ NLQ 6 và chỉ ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng cụ N trả cho bà H2 số tiền đã bỏ ra mua nhà cùng số tiền lãi là không hợp lý, hợp tình.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H3và bà H2 có đơn kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ 4 lần nhưng bà Hà, bà H2 vẫn vắng mặt. Trong đó, luật sư của bà Hà, bà H2 xin hoãn phiên tòa lần thứ nhất; bà Hà, bà H2 xin hoãn phiên tòa với lý do mẹ của các bà đang điều trị tại bệnh viện lần thứ 2 và thứ ba; lần thứ tư, bà H2, bà H3vắng mặt tại phiên tòa, riêng bà H3có đơn đề nghị ngày

05/4/2014 nội dung không chấp nhận việc xét xử phúc thẩm ngày 15/4/2014. Theo khoản 2 Điều 16 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo và Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có kháng cáo của người kháng cáo vắng mặt (nếu trong vụ án không có người kháng cáo khác). Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1]. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" giữa nguyên đơn là cụ Vũ Tú N và cụ Nguyễn Thị Thanh H1 với bị đơn là bà Nguyễn Thương H2 và bà Nguyễn Võ Lệ H3.

[2]. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

***Nơi nhận*:**
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND thành phố Hà Nội (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, P. HCTP-VP, P. GĐKTII; HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Tiến Hùng