

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 22/2017/DS - GĐT

Ngày: 04/7/2017

V/v đòi nhà cho ở nhờ

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Anh Hào;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Thuận;

- Ông Chu Xuân Minh;

- Ông Lê Văn Minh;

- Ông Trần Văn Cò.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Giang - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 04 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Đòi nhà cho ở nhờ” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1943; cư trú tại: 1017/32 đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Tấn Q, sinh năm 1961; cư trú tại: 1017/32 đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh, “văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 4 năm 2012”.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1950; cư trú tại: 1017/32A đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế P: Ông Hứa Đ, sinh năm 1956; cư trú tại: 133/34 VT, Phường 8, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh, “văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 5 năm 2012”.

2.2. Ông Lê Đại P, sinh năm 1968; cư trú tại: 1017/32A đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đại P: Ông Bùi Đức M, sinh năm 1952; cư trú tại: 242/2 H, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, “văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 11 năm 2013”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Đại P: Ông Nguyễn Thanh V, Luật sư của Văn phòng Luật sư TP thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1963;

Cư trú tại: 8067 Somerset Street Hummelstown, PA 17036 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: Ông Trần Tấn Q, sinh năm 1961; cư trú tại: 1017/32 đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh, “văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 01 năm 2012”.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1965; cư trú tại: 1017/32 đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nga: Ông Trần Tấn Q, sinh năm 1961; cư trú tại: 1017/32 đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh, “văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 4 năm 2012”.

3.3. Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1968;

3.4. Anh Lê Thanh D, sinh năm 1995;

3.5. Chị Lê Thanh V, sinh năm 2003;

Cùng cư trú tại: 1017/32A đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/3/2008 và quá trình tố tụng, bà Đặng Thị Q khai: Nguồn gốc căn nhà 345/66 HV nay là 1017/32 H là của mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Thị C (chết năm 1981) xây dựng từ năm 1963. Cụ Nguyễn Thị C có chồng là cụ Nguyễn Ngọc D (đã chết, không nhớ năm) và có con trai duy nhất là ông Nguyễn Hiếu T (chết năm 2006 và là chồng của bà Đặng Thị Q). Bà Đặng Thị Q và ông Nguyễn Hiếu T có hai người con gái là bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Năm 1980, cụ Nguyễn Thị C cho cụ Lê Thị H (chết năm 1997) và các con của cụ Lê Thị H ở nhờ một phần tầng trệt có diện tích $3,86\text{m} \times 10,24\text{m} = 44,5\text{m}^2$ (theo bản vẽ ngày 04/12/2008 của Công ty Cổ phần địa ốc MH) còn phần lầu phía trên gia đình bà vẫn đang sử dụng. Phần nhà cho ở nhờ sau này được cấp số 1017/32A đường H. Sau khi cụ Nguyễn Thị C chết, ông Nguyễn Hiếu T làm thủ tục hợp thức hoá chủ quyền nhà và được Ủy ban nhân dân Quận CD cấp Giấy phép hợp thức hoá chủ quyền nhà số 14 ngày 09/01/1987. Năm 1996, gia đình bà yêu cầu cụ Lê Thị H trả lại phần nhà mượn. Cụ Lê Thị H đồng ý và hẹn 15 ngày sẽ giao nhưng sau đó cụ Lê Thị H chết, các con của cụ Lê Thị H là ông Lê Đại P, ông Nguyễn Thế P tiếp tục sử dụng. Năm 2008, gia đình bà làm Thông báo đòi nhà cho ở nhờ nhưng gia đình ông Lê Đại P không thực hiện. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu gia đình ông Lê Đại P, ông Nguyễn Thế P trả lại phần nhà nêu trên cho gia đình bà.

Bị đơn là ông Lê Đại P khai: Trước đây cụ Nguyễn Thị C (sư cô trụ trì Chùa LS) có 03 căn nhà. Năm 1987, vợ chồng ông Nguyễn Hiếu T, bà Đặng Thị Q bán 01 căn nhà cho cô Lê Thị C để làm tượng phật. Một căn nhà nữa vợ chồng ông Nguyễn Hiếu T, bà Đặng Thị Q đang sử dụng. Căn nhà số 1017/32A H hiện gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc của mẹ các ông là cụ Lê Thị H mua của cụ Nguyễn Thị C có lập Giấy nhượng nhà đề ngày 07/3/1979 với số tiền 1.600đ, có xác nhận của ông Nguyễn Huyết Đ là cán bộ của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thế P khai: Nguyên căn nhà 1017/32 H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Nguyễn Thị C. Căn nhà ông đang ở hiện nay do cụ Nguyễn Thị C đã bán cho mẹ của ông là cụ Lê Thị H năm 1979, có giấy nhượng nhà. Sau đó cụ C định bán phần lầu phía trên căn nhà của ông nhưng bị vợ chồng ông Nguyễn Hiếu T, bà Đặng Thị Q chiếm đoạt nên gia đình ông đã hiến phần lầu đó cho Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh từ đó cho đến nay. Theo ông căn nhà này lẽ ra thuộc về nhà nước tiếp nhận, quản lý vì cụ Nguyễn Thị C chỉ có một mình không có chồng con. Nếu Nhà nước xét thấy cần tiếp thu căn nhà này để phục vụ lợi ích cho phường thì gia đình ông sẽ hiến luôn phần nhà gia đình ông đang sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị Tuyết N thống nhất với trình bày của bà Đặng Thị Q.

Bà Lê Thị N (vợ của ông Lê Đại P) thống nhất với trình bày của ông Lê Đại P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2013/DS-ST ngày 01/02/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Q

Buộc ông Lê Đại P, ông Nguyễn Thế P cùng gia đình phải giao trả phần nhà tọa lạc tại số 1017/32A H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đặng Thị Q và những người thừa kế của ông Nguyễn Hiếu T (gồm bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N), có diện tích 45,6m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí nhà do Công ty cổ phần địa ốc MH lập ngày 04/12/2008, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 12/5/2013, ông Lê Đại P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 380/2013/DS-PT ngày 18/12/2013, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Đại P.

Áp dụng Điều 256 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đặng Thị Q.

Buộc ông Lê Đại P, ông Nguyễn Thế P cùng những người trong gia đình của hai ông phải trả lại cho bà Đặng Thị Q và những người thừa kế của ông Nguyễn Hiếu T là bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N một phần nhà tọa lạc tại số 1017/32A đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh có diện tích 45,6m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí nhà do Công ty cổ phần địa ốc MH lập ngày 04/12/2008.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Lê Đại P đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 108/2016/KN-DS ngày 01/12/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 380/2013/DS-PT ngày 18/12/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2013/DS-ST ngày 01/02/2013 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 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 nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc căn nhà số 1017/32A, 1017/32 đường H (số cũ là 345/66 đường HV) là của cụ Nguyễn Thị C xây dựng năm 1963. Cụ Nguyễn Thị C và cụ Nguyễn Ngọc D có con duy nhất là ông Nguyễn Hiếu T. Sau khi cụ Nguyễn Thị C chết, ông Nguyễn Hiếu T đã kê khai di sản thừa kế, làm thủ tục hợp thức hoá nhà số 345/66 đường HV, Phường 10, Quận CD. Theo Tờ khai di sản thừa kế của ông Nguyễn Hiếu T có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/4/1987 thì ông Nguyễn Hiếu T khai di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị C là căn nhà số 345/66 đường HV, Phường 10, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 80m². Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 14/GP-UB ngày 09/01/1997 do Ủy ban nhân dân Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hiếu T, bà Đặng Thị Q thể hiện vợ chồng ông T, bà Q được hợp thức hóa sở hữu căn nhà số 345/66 đường HV nêu trên với đặc điểm là loại nhà phố cấp 2, cấu trúc 02 tầng, diện tích đất 80m², diện tích sử dụng 160m². Tuy nhiên, căn cứ bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của Công ty Trách nhiệm hữu hạn thiết kế - xây dựng LH lập ngày 10/12/2007 thì căn nhà số 1017/32 được xây dựng trên thửa đất có diện tích là 177,8m². Trong đó diện tích sử dụng riêng là 133,8m² và diện tích sử dụng chung là 44m². Căn cứ bản vẽ của Công ty Cổ phần địa ốc MH lập ngày 4/12/2008 thì trong tổng số 133,8m² đất có căn nhà số 10/7/32 nêu trên và có 45,5m² là diện tích đất có căn nhà số 10/7/32A đang tranh chấp. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa làm rõ tại sao gia đình ông T, bà Q chỉ kê khai và được hợp thức hóa chủ quyền căn nhà số 345/66 đường HV với diện tích đất là 80m² không kê khai diện tích phần nhà đất đang tranh chấp.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Đại P và ông Nguyễn Thê P khai rằng căn nhà số 1017/32A gia đình các ông đang ở hiện nay do mẹ của các

ông là cụ Lê Thị H mua của bà Nguyễn Thị C năm 1979 có giấy viết tay, có xác nhận của ông Nguyễn Huyết Đ - nguyên Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện nay là Phường AB, Quận CD) và ông Nguyễn Văn T - nguyên cảnh sát khu vực. Ngày 12/12/2013, ông Lê Đại P đã nộp cho Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh “TỜ TƯỜNG TRÌNH” về nguồn gốc căn nhà số 1017/32A, H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của ông Nguyễn Văn T ngày 10/12/2013. Ông Nguyễn Văn T ghi xác nhận vào tờ tường trình của ông Lê Đại P nêu trên với nội dung: “Tôi, Nguyễn Văn T nguyên là Cảnh sát khu vực từ năm 1978 đến tháng 10/2010 tại địa bàn có căn nhà số 345/66, HV, Phường 10, Quận CD (nay là 1017/30, 1017/32 và 1017/32A, H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn nhà 345/66, HV có nguồn gốc là ngôi chùa Linh Sương TM do Ni sư Diệu Định (tức bà Nguyễn Thị C) trụ trì. Năm 1979, bà C bán một phần 345/66 (nay mang số 1017/32A) cho bà Lê Thị H. Sau đó bà C chết, phần nhà đất còn lại do vợ chồng ông Nguyễn Hiếu T, bà Đặng Thị Q sử dụng...”. Giấy xác nhận của ông Nguyễn Huyết Đ ngày 9/5/2013 có nội dung: “...Tôi xin xác nhận giấy nhượng nhà giữa bà Nguyễn Thị C và người nhận là Lê Thị H, sinh năm 1921 do tôi xác nhận với tư cách là Phó chủ tịch UBND Phường 10, Quận CD vào thời điểm ngày 07/3/1979. Tôi còn nhớ rõ bà C ở gần chùa Giác Hải. Tuy con dấu của Ủy ban nhân dân Phường 10 đã mờ nhưng nhớ lại sự việc và chữ ký của tôi, tôi nhận ra ngay đó là chữ ký của mình...”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá về giá trị pháp lý của giấy nhượng nhà, chưa làm rõ lời khai của ông Nguyễn Huyết Đ, ông Nguyễn Văn T mà xác định gia đình cụ Lê Thị H và các con là ông Lê Đại P, ông Nguyễn Thế P ở nhờ một phần căn nhà số 345/66 (hiện nay là nhà số 1017/32A đường H, Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh) của cụ Nguyễn Thị C; từ đó buộc gia đình ông Lê Đại P, ông Nguyễn Thế P phải trả lại cho bà Đặng Thị Q và những người thừa kế của ông Nguyễn Hiếu T nhà đất là chưa đủ căn cứ.

[3] Mặt khác, tại buổi hòa giải ngày 22/5/2012, ông Trần Tấn Q là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Q trình bày bà Đặng Thị Q tự nguyện hỗ trợ chi phí vận chuyển đồ đạc khi dọn nhà là 10.000.000 đồng và đồng ý trả chi phí nâng nền và xây mới nhà vệ sinh với số tiền là 20.000.000 đồng cho gia đình ông Lê Đại P nhưng khi xét xử vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm buộc gia đình ông Lê Đại P và ông Lê Thế P trả nhà cho bà Đặng Thị Q và những người thừa kế của ông Nguyễn Hiếu T không hỏi lại đương sự để ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, nên việc giải quyết là không đúng pháp luật.

[4] Về việc áp dụng pháp luật. Cụ Nguyễn Thị C chết ngày 22/6/1981, có con duy nhất là ông Nguyễn Hiếu T. Theo Bản sao Giấy chứng tử do Ủy ban nhân dân Phường AB, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận thì cụ Nguyễn Hiếu T chết ngày 21/11/2006. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Q khai bà Nguyễn Thị Tuyết M đi Mỹ vào năm 1993. Trong khi bị đơn là ông Nguyễn Thế P và ông Lê Đại P đều cho rằng căn nhà số 10/7/32A đường H đang tranh chấp do cụ Nguyễn Thị C bán cho mẹ của các ông là cụ Lê Thị H theo Giấy nhượng nhà ngày 07/3/1979. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 1037/2006/NQ-

UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về giao dịch dân sự về nhà ở được giao dịch trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự để giải quyết cũng là sai. Trường hợp này cần phải áp dụng 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 để giải quyết vụ án mới đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 108/2016/KN-DS ngày 01/12/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 380/2013/DS-PT ngày 18/12/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 380/2013/DS-PT ngày 18/12/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2013/DS-ST ngày 01/02/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh
(kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II, HS, THS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Tổng Anh Hào
(đã ký)**