

Quyết định giám đốc thẩm

số: 27 /2017/DS-GĐT

Ngày 26-7-2017

V/v đòi lại 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Xuân Minh.

Các Thẩm phán:

- Bà Nguyễn Thúy Hiền;
- Ông Tống Anh Hào;
- Ông Lê Văn Minh;
- Ông Nguyễn Văn Du.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng - 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 26 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án về “Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Cụ Lâm P, sinh năm 1919 (chết 2007); trú tại số 12 Hai Bà Trưng, Khóm 1, Phường 1, thành phố S, tỉnh S.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của cụ Phi:

- Bà Lâm Thu O, sinh năm 1964; trú tại số 12 Hai Bà Trưng, Khóm 1, Phường 1, thành phố S, tỉnh S.

- Bà Lâm Thu H, sinh năm 1955; trú tại số 4855-107 street, Edmonton, AB, T6H2, Canada.

- Bà Lâm Thu V, sinh năm 1967; trú tại 4844N, Đường T, thành phố K, bang M, Hoa Kỳ.

2. Cụ Lâm Thị X, sinh năm 1912; trú tại 160 T, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Thành T; cư trú tại số 12 đường Hai Bà Trưng, Khóm 1, Phường 1, thị xã S, tỉnh S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2007).

Bị đơn: Cụ Lý H, sinh năm 1931; trú tại 108 (số cũ 64) Điện Biên Phủ, Khóm 3, Phường 6, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q; cư trú tại 278/46/77 Trương Công Định, Phường 2, thành phố S, tỉnh S (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2010).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Quách Mỹ K, sinh năm 1943;
2. Anh Lý Thanh K, sinh năm 1967;
3. Anh Lý Minh S, sinh năm 1968;
4. Chị Lý Tú K, sinh năm 1971;
5. Anh Lý Minh Q, sinh năm 1975;
6. Anh Lý Minh Đ, sinh năm 1978;
7. Chị Lý Tú P, sinh năm 1985;
8. Anh Lý Minh H, sinh năm 1971;
9. Anh Lý Minh P, sinh năm 1988;
10. Lý Minh T, sinh năm 1997;

Cùng trú tại số 108 (số cũ 64) Điện Biên Phủ, Khóm 3, Phường 6, thành phố S, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2007 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Lâm Thị X và cụ Lâm P (Cụ P chết ngày 27-8-2007) trình bày:

Căn nhà tại số 108 (số cũ 64) Điện Biên Phủ, Khóm 3, Phường 6, thành phố S, tỉnh S là của cố Lâm S (chết năm 1963) và cố Huỳnh Thị N (chết năm 1970). Cố S và cố N có hai người con là cụ Lâm P và cụ Lâm Thị X. Căn nhà trên trước năm 1975, cố N cho cụ Lý H thuê, cố N chết, cụ Lâm P tiếp tục cho cụ H thuê. Sau giải phóng, cụ H cho rằng nhà này thuộc diện Nhà nước quản lý nên không trả tiền thuê nhà nữa. Năm 1989, gia đình cụ P đã yêu cầu cụ H trả nhà, cụ H cho rằng nhà này đã bị Nhà nước quản lý nên cụ chờ những hộ liên kê giải quyết thế nào thì cụ cũng giải quyết như thế.

Năm 1994, gia đình cụ P khởi kiện đòi nhà. Ny 29/12/2004, Ủy ban nhân dân Phường 6, thành phố S hòa giải, cụ H đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho cụ H 160.000.000 đồng nhưng sau đó cụ H không thực hiện. Nguyên đơn yêu cầu cụ H trả lại nhà đất số 108 (số cũ 64) Điện Biên Phủ nêu trên, nguyên đơn đồng ý trả cụ H tiền sửa chữa nhà 62.411.712 đồng và hỗ trợ 50.000.000 đồng để cụ H di dời.

Bị đơn là cụ Lý H trình bày:

Căn nhà nêu trên là của cố N cho cụ thuê năm 1950 với giá 4đ/tháng, nhà vách ván. Khoảng năm 1964-1965 cố N chết, cụ trả tiền thuê nhà cho cụ P. Năm 1975, nhà này bị Nhà nước quản lý. Năm 1988, cụ ký hợp đồng thuê

nhà với Ban quản lý Công trình đô thị thị xã S. Năm 1993, ngưng không thu tiền thuê nhà, gia đình cụ vẫn ở từ đó đến nay và đã sửa chữa lại toàn bộ.

Năm 1992, cụ Dương Thị M (vợ của cụ Lâm P) có đơn khiếu nại đòi lại nhà cho thuê thì Ủy ban nhân dân thị xã S đã giải quyết trả cho cụ M 01căn/4 căn nhà cho thuê. Còn lại 3 căn giao cho các hộ còn lại sử dụng và không thu tiền thuê nhà nữa, đây là nhà thuộc quyền sở hữu của Nhà nước không còn là nhà của gia đình cụ P nên cụ không trả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DSST ngày 18/12/2013, Tòa án nhân dân tỉnh S đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (cụ Lâm P đã chết, có các thừa kế tổ tụng của cụ Lâm P là bà Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V) và bà Lâm Thị X về việc yêu cầu cụ H trả lại nhà số 108 Điện Biên Phủ, Khóm 3, Phường 6, thành phố S, tỉnh S.

Buộc cụ Lý H có trách nhiệm bồi hoàn giá trị đất 108,8m² cho các thừa kế tổ tụng của cụ P là bà Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V và cụ Lâm Thị X 544.000.000 đồng. Cụ Lý H được quyền sở hữu căn nhà số 108 (64) Điện Biên Phủ, Phường 6, thành phố S.

Tạm giao cho cụ Lý H được quyền sử dụng 108,8m² đất tại 108 Điện Biên Phủ, Phường 6, thành phố S (đất có tư cận: ...).

Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Lý H phải chịu 25.760.000 đồng. Bà Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V và bà Lâm Thị X chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.132.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 001442, ngày 16/6/2011 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh S. Ông Lâm Thành T đại diện cho các nguyên đơn được nhận số tiền còn thừa 13.932.000 đồng theo biên lai thu tiền nêu trên.

Ngày 31/12/2013, cụ Lý H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2014/DSPT ngày 27/3/2014, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Sửa Bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lâm P, cụ Lâm Thị X về việc đòi lại nhà cho thuê.

Cụ Lý H có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin xác lập quyền sở hữu căn nhà số 108 (số cũ 64) Điện Biên Phủ, Khóm 3, Phường 6, thành phố S, tỉnh S.

Tại Thông báo số 410/2014/TB ngày 29/8/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc bổ sung Bản án dân sự phúc thẩm có nội dung: Buộc nguyên đơn phải chịu 25.760.000 đồng án

phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 17/5/2014, ông Lâm Thành T đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 08/2017/KN-DS ngày 13 tháng 3 năm 2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2014/DSPT ngày 27/3/2014 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 xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DSST ngày 18/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh S; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh S 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 Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà tranh chấp tọa lạc tại số 108 (số cũ 64) đường Điện Biên Phủ, Khóm 3, Phường 6, thành phố S, tỉnh S do cụ Lý H đang quản lý sử dụng là nhà mái tôn, diện tích 54,3m² trên 108, 8m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ cụ Lâm P và cụ Lâm Thị X mua theo Văn tự đoạn mãi là năm 1931. Sau đó, trên đất được xây dựng 4 căn nhà số 80, 82, 84 và 86 đường Nguyễn Tri Phương cũ, sau là 05 căn nhà số 64, 66, 68, 70A và 70B đường Điện Biên Phủ, trong đó có nhà số 64 nay là số 108 đường Điện Biên Phủ.

[2] Căn nhà số 108 trước năm 1975, cố N cho cụ H thuê. Sau khi cố N chết, cụ P tiếp tục cho cụ H thuê. Sau giải phóng cụ H không trả tiền thuê nhà nữa vì cho rằng nhà này bị Nhà nước quản lý. Ngày 05/7/1988, cụ H ký hợp đồng thuê nhà số 157/HĐ/QLNĐ.88 với Phòng Quản lý nhà đất thị xã S, thời hạn thuê 6 tháng từ ngày 01/7/1988 đến hết ngày 31/12/1988, sau đó Nhà nước ngưng không thu tiền thuê nhà nữa. Tại Biên bản cuộc họp số 188/BB.QLN.88 ngày 28/6/1988 của Phòng quản lý Nhà đất thị xã S về việc sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý cho thuê, xác định cụ H phải đóng tiền thuê nhà 58,08 đồng/tháng. Thực tế, cụ H vẫn ở nhà này từ đó đến nay.

[3] Năm 1992, cụ Dương Thị M (vợ của cụ P) khiếu nại đòi lại 04 căn nhà cho thuê số 66, 68, 70, 72 đường Điện Biên Phủ (không có căn nhà số 64). Tại Báo cáo (không số) ngày 26/02/1992 của Công ty quản lý công trình đô thị thị xã S báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã S và Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về nguồn gốc căn nhà số 66, có nội dung: Cụ Dương Thị M là chủ sở hữu bốn (04) căn nhà số 64, 66, 68, 70 đường Điện Biên Phủ, nhưng nhà thuộc diện cải tạo cho thuê phân ra bốn (04) lô, ưu tiên cho cụ M một (01) lô,

còn lại ba (03) lô giao cho ba (03) hộ đang ở. Cùng ngày 26/2/1992, Ủy ban nhân dân thị xã S ra Quyết định số 09/QĐ.UBTX.92, có nội dung: Quyết định cho cụ M được quyền sử dụng phần nền nhà tọa lạc tại số 70 đường Điện Biên Phủ. Tại Quyết định này không có nội dung Ủy ban nhân dân thị xã S giải quyết đối với nhà số 64 (nay là 108) đang tranh chấp.

[4] Ngày 08/9/1993, Sở Xây dựng tỉnh S có Giấy báo số 110/GB.XD.93 trả lời đơn khiếu nại của cụ M có nội dung xác định 05 căn nhà nêu trên vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình cụ M. Quá trình giải quyết vụ án, tại Công văn số 847/SXD-TTr ngày 22/10/2010 của Sở Xây dựng tỉnh S (do Ủy ban nhân dân tỉnh S ủy quyền) xác định nhà số 108 Nhà nước không quản lý nên không lập hồ sơ đưa vào danh sách bán cho người thuê theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

[5] Với diễn biến nêu trên thì chưa rõ Nhà nước có quản lý nhà tranh chấp hay không? Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các văn bản của Sở Xây dựng tỉnh S cho rằng nhà đất tranh chấp Nhà nước không quản lý nên chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn; Tòa án cấp phúc thẩm thì căn cứ vào Quyết định số 09/QĐ.UBTX.92 ngày 26/2/1992, Ủy ban nhân dân thị xã S nhận định nhà thuộc diện đã thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước 01/7/1991 và đã có văn bản quản lý của Nhà nước nên thuộc sở hữu của Nhà nước, không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn, nhưng lại quyết định cho bị đơn có quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin xác lập quyền sở hữu đối với nhà đang tranh chấp đều là chưa đủ cơ sở.

[6] Vụ án có nội dung tranh chấp nhà có phải đã thuộc sở hữu Nhà nước hay không, nhưng không đưa Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng pháp luật tố tụng.

[7] Về án phí : Đối với tranh chấp đòi nhà cho thuê, Tòa án chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản là của ai, thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo Điều 17 Nghị Quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều buộc đương sự chịu án phí theo giá ngạch là 25.760.000 đồng là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm ra Thông báo bổ sung buộc nguyên đơn chịu án phí 25.760.000 đồng làm thay đổi nội dung vụ án là vi phạm tố tụng theo Điều 240 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi năm 2011 và Điều 38 nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1- Chấp nhận Kháng nghị số 08/2017/KN-DS ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2- Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2014/DSPT ngày 27/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DSST ngày 18/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh S về vụ án “Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê” giữa nguyên đơn là cụ Lâm Thị X và cụ Lâm P với bị đơn là cụ Lý H.

3- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh S xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9 để báo cáo Viện trưởng);
- TAND cấp cao tại TP Hồ chí Minh;
- TAND tỉnh S (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh S;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: TP, VP, Vụ II (2 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Chu Xuân Minh