TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 11/2022/DS-GĐT
Ngày 27-4-2022
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà

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:
Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y), sinh năm 1953; cư trú tại: 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1979; cư trú tại: 209/21B đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2010).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Đình Đ, sinh năm 1962;

2. Bà Lê Ngọc B, sinh năm 1960;

Cùng cư trú tại: 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1955; cư trú tại: 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 27/03/2014 và ngày 11/12/2014).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947;

2. Ông Nguyễn T, sinh năm 1955;

3. Ông Trần Song C, sinh năm 1937;

4. Cụ Đàm Thị Ngọc K, sinh năm 1933;

5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 (lưu trú);

6. Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1978 (lưu trú);

7. Bà Trần Thị N, sinh năm 1987 (lưu trú);

Cùng cư trú tại: 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Phạm Thị Diệu O, sinh năm 1946;

9. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1921 (đã chết năm 2014);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T2: Bà Phạm Thị Diệu O, sinh năm 1946.

Cùng cư trú tại: 111/9 Hoàng Hoa Th, Phường E, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Cụ Phạm Thị Quý, sinh năm 1925; cư trú tại: 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quý: Bà Lê Thị Thu H (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2010).

Cư trú tại: 204/8 Đoàn Văn B, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2010 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) (do bà Lê Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 534C Nguyễn Văn T (Trương Minh G), Quận D, Sài Gòn nay là đường Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ bà Lưu Kim Y là cụ Lưu D và cụ Phạm Thị Q. Ngày 01/10/1975, cha mẹ của bà Y đã làm giấy cho đứt căn nhà trên cho bà Y, được Ủy ban nhân dân cách mạng Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/10/1975. Ngày 20/10/1975, đã đóng thuế trước bạ tại phòng thuế trước bạ thành phố. Năm 1980, do cha mẹ bà Y bị bệnh nặng, bà Y được phép đưa cha mẹ sang Pháp chữa bệnh nên bà Y đã nhờ bà Nguyễn Thị M là người giúp việc giữ nhà và giao toàn bộ các giấy tờ nhà cho bà M. Thời gian đầu, bà Y vẫn thường xuyên liên lạc với bà M nhưng về sau không liên lạc được nữa. Sau khi bệnh tình cha mẹ ổn định, bà Y về Việt Nam thì mới biết gia đình ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B đã ở trong căn nhà. Nay bà Y yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bà Y đối với căn nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố

Hồ Chí Minh; yêu cầu ông Đ, bà B và toàn bộ những người đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà cho bà Y ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B (do ông ông Nguyễn T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Căn nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ của ông Đ, bà B là cụ Lê Đình C1 và cụ Đàm Thị Ngọc K bỏ tiền ra mua cho ông Đ. Việc nhận chuyển nhượng được viết bằng giấy tay nhưng đều trình ra Ủy ban nhân dân phường. Gia đình đã giữ đầy đủ bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà gồm giấy tờ bản chính của căn nhà, các giấy tờ do bà Nguyễn Thị M, bà Phạm Thị T2, bà Nguyễn Hoàng Y1 lập, giấy tờ đăng ký kê khai nhà đất năm 1999, các giấy tờ đóng thuế đất hàng năm. Chủ cũ đã bỏ đi nước ngoài đến nay đã hơn 30 năm. Gia đình, cha, mẹ, anh, chị, em và chồng bà B là ông Nguyễn T đều là những người có công với cách mạng, tham gia làm việc cho cơ quan Nhà nước và chưa được Nhà nước cấp nhà. Do đó, ông Đ, bà B đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Cụ Phạm Thị Q (do bà Lê Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Căn nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cụ Q đã cho con là bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) và thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn T trình bày:

Căn nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh chủ cũ đã tặng cho và kèm theo giấy tờ gốc cho bà Phạm Thị T2 quản lý, quá trình bà T2 ở có báo với Ủy ban nhân dân phường từ năm 1979. Năm 1990, bà T2 sang nhượng bằng giấy viết tay cho gia đình bà Nguyễn Hoàng Y1 và bà Hoàng Y1 còn để cho gia đình bà T2 quản lý, sử dụng một phòng khoảng 30m^2 ở tầng 3. Năm 1993, gia đình ông tìm hiểu về căn nhà khi thấy treo biển bán nhà thì biết chủ cũ trước đây đã đi nước ngoài không trở về Việt Nam, trở thành công dân nước ngoài. Do cần chỗ ở cho cha mẹ (cán bộ nghỉ hưu) là cụ Lê Đình C1, cụ Đàm Thị Ngọc K là những người chống Pháp, chống Mỹ có nhiều huân huy chương. Bản thân ông Đ là bác sỹ ở Sở Y tế Thành phố Hồ Chí Minh nên đã bỏ tiền ra mua nhà. Gia đình gồm cha mẹ, ông Đ và vợ chồng ông cũng làm việc cho cơ quan Nhà nước nhưng chưa ai được cấp nhà. Gia đình ông đã bỏ tiền ra mua toàn bộ căn nhà, việc mua bán bỏ số tiền lớn xấp xỉ với giá thị trường và có báo với chính quyền địa phương. Dù chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp nhưng đã quản lý căn nhà trên 30 năm từ bà T1. Theo quy định của pháp luật, tài sản đã quản lý trên 30 năm thì được công nhận quyền sở hữu. Bà Lưu Kim Y được cho tặng nhưng chưa quản lý sử dụng nhà và giấy tờ nhà đã bàn giao cho bà T2. Bà Y đi xuất cảnh cùng cha mẹ chữa bệnh ở Pháp từ năm 1979

rồi sang Hoa Kỳ, việc đi và ở luôn bên nước ngoài là bất hợp pháp, theo chính sách của Nhà nước thì nhà đất phải bị Nhà nước quản lý trưng thu. Hiện tại, bà Y không còn quyền hạn đối với căn nhà trên, nên đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà trên cho gia đình ông. Quá trình sử dụng, gia đình ông đã bỏ tiền ra sửa chữa rất nhiều, nhà trước kia cũ nát chỉ còn giá trị khoảng 30% so với giá trị hiện nay. Việc bà Y đòi nhà cũng không hề có văn bản cho gia đình ông nên không chấp nhận yêu cầu của bà Y.

- Ông Trần Song C, cụ Đàm Thị Ngọc K, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị Thu H1, bà Trần Thị N, bà Phạm Thị T2 (đã chết) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T2 là bà Phạm Thị Diệu O đồng thời bà O cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt. Trong đó, ông C, cụ K, bà T2 có đơn đề nghị gửi đến Tòa án, thống nhất với trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DS-ST ngày 08/5/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) có bà Lê Thị Thu H làm đại diện.

1. Công nhận căn nhà số 534C đường Nguyễn Văn T (Trương Minh G) khóm 4, phường Trần Quang Diệu, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nay là đường Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lưu Kim Y.

2. Không công nhận việc mua bán sang nhượng nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị T2, Phạm Thị Diệu O, Nguyễn Hoàng Y theo giấy thỏa thuận ngày 30/7/1990 và giữa bà Phạm Thị T2 với ông Lê Đình Đ theo giấy cam kết ngày 05/11/1993.

3. Buộc ông Lê Đình Đ cùng gia đình có hộ khẩu tại căn nhà 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn T, bà Lê Ngọc B cùng gia đình có hộ khẩu tại 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và tất cả các ông bà: Trần Song C, Nguyễn Văn T1, Trần Thị Thu H1, Trần Thị N phải giao trả lại toàn bộ căn nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Kim Y trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lưu Kim Y hỗ trợ cho gia đình ông Lê Đình Đ số tiền là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc giao tiền và giao nhà được tiến hành cùng lúc dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án.

5. Sau khi giao đủ tiền gia đình ông Đ và gia đình bà B, căn cứ bản án này bà Lưu Kim Y được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với căn

nhà số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 12/5/2015, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thu H có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 18/5/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2018/DS-PT ngày 29/6/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DS-ST ngày 08/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2021, ông Nguyễn có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2018/DS-PT ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Công văn số 103/BDN ngày 16/4/2021, Ban Dân nguyện thuộc Ủy ban Thường vụ Quốc hội chuyển đơn của ông Nguyễn T đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2018/DS-PT ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Công văn số 198/PC-ĐĐBQH ngày 21/5/2021, Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hồ Chí Minh chuyển đơn của ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B, ông Nguyễn T, ông Trần Song C, bà Đàm Thị Ngọc K, ông Trần Quốc S đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2022/KN-DS ngày 04/3/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2018/DS-PT ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DS-ST ngày 08/5/2015 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 lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà đất số 534C Lê Văn S, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là nhà đất số 534C Lê Văn S) các bên đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lưu D và cụ Phạm Thị uý. Ngày 01/10/1975, cụ Dụ, cụ Quý lập "Giấy cho đứt bất động sản cho con gái" là bà Lưu Kim Y nhà đất nêu trên, được Ủy ban nhân dân Cách mạng phường Trần Quang D xác nhận ngày 03/10/1975, Ủy ban nhân dân Cách mạng Quận D xác nhận ngày 7/10/1975, nộp trước bạ ngày 20/4/1976.

[2] Nguyên đơn cho rằng năm 1980, được Nhà nước cho phép đưa cha mẹ sang Pháp chữa bệnh, trước khi đi đã giao toàn bộ giấy tờ chính nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị M giữ. Năm 1996, khi bệnh tình cha mẹ ổn định, bà trở về Việt Nam thì thấy gia đình bị đơn đang sinh sống trong căn nhà này nên yêu cầu trả lại để bà quản lý, sử dụng. Bị đơn cho rằng căn nhà nêu trên do gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Hoàng Y1 vào năm 1993 (bà Nguyễn Hoàng Y1 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T2 vào năm 1990), có sự đồng ý của bà T2 (bà T2 được gia đình nguyên đơn tặng cho nhà đất nêu trên với toàn bộ giấy tờ gốc) và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường C, Quận D.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bao gồm: Chứng thư đoạn mãi bất động sản ngày 17/7/1969, trước bạ ngày 21/7/1969; Tờ lược giải sổ điền thổ và Bằng khoán số 500 ngày 25/7/1969; Trích sao sổ trước bạ nhà đất, quyển 1B, tờ 69, số 474 (trước bạ ngày 20/4/1976); Tờ khai về thuế thổ trạch đất và nhà năm 1973; Giấy cho đứt bất động sản cho con gái ngày 01/10/1975 thì chỉ có cơ sở xác định vợ chồng cụ D, cụ Q có ngôi nhà diện tích 30m^2 (xây hai tầng) trên diện tích đất khuôn viên căn nhà là 49m^2. Như vậy, nguyên đơn khởi kiện nhưng chỉ có căn cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất có diện tích 49m^2 theo giấy tờ gốc về nhà đất nêu trên.

[4] Tuy nhiên, theo tờ khai nhà đất của ông Lê Đình Đ (bị đơn) đăng ký vào năm 1999, Chứng thư thẩm định giá ngày 24/3/2014 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS thì diện tích nhà đất tranh chấp có mặt bằng xây dựng 82,3m^2, xây 4 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 300m^2. Như vậy, so với thời điểm năm 1975 thì nhà đất số 534C Lê Văn S có sự thay đổi, tăng thêm 33,3m^2 về diện tích đất cũng như hiện trạng kiến trúc và diện tích nhà qua quá trình sử dụng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ về diện tích nhà đất số 534C Lê Văn S; đồng thời, cũng chưa thu thập, xác minh tài liệu, chứng cứ cần thiết từ cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất ở địa phương cũng như lời khai của các bên đương sự, người làm chứng (nếu có) theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự để làm rõ diện tích nhà đất tăng thêm hiện nay so với diện tích nhà đất trước đây mà nguyên đơn được cụ D, cụ Q tặng cho thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ai nhưng đã buộc bị đơn giao lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho nguyên đơn là không đúng. Mặt khác, nguyên đơn đi nước ngoài không quản lý, sử dụng nhà đất từ

năm 1980, trong khi đó gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 1993 đến nay là gần 30 năm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không tính công sức giữ gìn, quản lý, bảo quản tài sản làm tăng giá trị nhà đất của gia đình bị đơn là giải quyết vụ án không công bằng, không triệt để.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2022/KN-DS ngày 04/3/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2018/DS-PT ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DS-ST ngày 08/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà"* giữa nguyên đơn là bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) với bị đơn là ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B và 10 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du