

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 02/2014/GĐT-DS NGÀY 07-01-2014 VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP THỪA KẾ”

(Trích)

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...
Ngày 07 tháng 01 năm 2014, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp thừa kế” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Quách Quang Đông, sinh năm 1942; trú tại số 114 Triệu Quang Phục, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Quách Muối Tử, sinh năm 1952; trú tại số 91 Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Tử ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đạt, sinh năm 1972; trú tại 409 Hưng Phú, phường 9, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh làm đại diện (văn bản ủy quyền ngày 16-12-2008).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Quách Trung, sinh năm 1973;
2. Quách Tỷ, sinh năm 1974;
3. Quách Lang, sinh năm 1969;

Anh Trung, anh Tỷ, chị Lang cùng trú tại số 91 Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Dương Thuận, sinh năm 1976; trú tại số 22/4 Bến Càn Giuộc, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quách Đệ, sinh năm 1954; trú tại Rodegard 21,3 TV 2300 Kobenhavn S, Vương quốc Đan Mạch.

6. Quách Muối, sinh năm 1944; trú tại Frederiss Undsvej 282 2th 2799 Bronshoj, Vương quốc Đan Mạch.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29-12-2005 và trong quá trình tố tụng, bà Quách Muối Tử trình bày:

Cha, mẹ của bà là cụ Dương Hoài (chết năm 1989) và cụ Quách Anh (chết năm 1999) có 5 người con chung là:

Ông Quách Quang Đông (ông Đông có 2 vợ: Vợ thứ nhất là bà Quách Quế có 4 người con chung là chị Quách Tử Quân, chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ; vợ thứ hai là bà Vũ Xuân Lang có 1 người con chung là anh Quách Ngọc Vinh), ông Quách Liên (chết năm 2006, vợ là Thái Mạch có 1 người con chung là anh Dương Thuận), ông Quách Đệ, bà Quách Muối và bà Quách Muối Tử.

Căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do cụ Quách Anh mua hóa giá theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Ngày 11-12-1997, cụ Anh được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà này. Năm 1998, cụ Anh tặng cho bà toàn bộ căn nhà trên, bà đã hoàn tất thủ tục trước bạ ngày 12-01-1998 và đăng bộ sang tên ngày 16-01-1998.

Năm 1981, ông Đông bỏ nhà đi, nên bà phải nuôi dưỡng 4 người con của ông Đông là chị Quân, chị Lang, anh Trung và anh Tỷ. Năm 1991, chị Quân bỏ nhà đi mất tích, nên hiện chỉ còn chị Lang, anh Trung, anh Tỷ sống với vợ chồng bà tại căn nhà này. Quá trình chung sống do mâu thuẫn nên phát sinh tranh chấp.

Bà cho rằng, căn nhà nêu trên là của cụ Anh, nhưng do bà bỏ tiền mua hóa giá của nhà nước. Cụ Anh đã tặng cho bà căn nhà này, việc lập thủ tục tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật, căn nhà hiện thuộc quyền sở hữu của bà, nên bà

khởi kiện yêu cầu chị Lang, anh Trung, anh Tỷ phải chuyển đi nơi khác ở trả lại nhà cho bà.

Chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ trình bày:

Căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của cụ Dương Hoài và cụ Quách Anh (ông, bà nội của các anh, chị). Khi còn sống, cụ Hoài có mở phòng mạch y học cổ truyền tại nhà và có truyền nghề cho các anh, chị. Sau khi ông Đông bỏ nhà đi, các anh chị vẫn ở tại nhà này cùng cụ Hoài, cụ Anh. Năm 1986, do cụ Hoài giao quyền quản lý phòng mạch cho chị Quân, nên trong gia đình phát sinh mâu thuẫn. Năm 1991, chị Quân bỏ nhà đi mất tích. Khoảng năm 1996-1997, khi hợp thức hóa chủ quyền nhà, bà Tử buộc cụ Anh phải để cho bà đứng tên. Năm 1999, sau khi cụ Anh mất, các anh chị vẫn sống tại căn nhà này cho đến nay, nên không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của bà Tử.

Ông Quách Quang Đông trình bày:

Căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện nhà cho thuê, sau giải phóng, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quản lý và năm 1994, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 35957/QĐUB-QLĐT ngày 27/7/1994.

Năm 1988, cụ Dương Hoài ký hợp đồng thuê nhà số 0730 với Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận 8. Năm 1989, cụ Dương Hoài chết, cụ Anh cùng con cháu tiếp tục ở tại nhà này. Năm 1995, cụ Anh đại diện những người cùng thuê có tên trong hộ khẩu gồm bà Quách Muối Tử; ông Trần Đệ (chồng của bà Tử); anh Quách Tỷ, chị Quách Tứ Quân, anh Quách Trung, chị Quách Lang (con của ông Đông); chị Trần Muội và chị Trần Như (con của bà Tử, ông Đệ) ký hợp đồng số 888 thuê nhà trên. Năm 1997, Nhà nước bán căn nhà trên cho cá nhân cụ Anh, ngày 11/12/1997, cụ Anh được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Năm 1998, cụ Anh làm thủ tục tặng cho bà Tử toàn bộ căn nhà. Năm

1999, cụ Anh chết không để lại di chúc. Hiện tại, đăng ký thường trú tại nhà này gồm có 04 người là: Bà Tử, anh Trung, anh Tỷ và anh Trần Bảo Long.

Ngày 14/6/2006, ông Đông có yêu cầu hủy bỏ việc tặng cho nhà giữa cụ Anh với bà Tử, đồng thời, chia thừa kế căn nhà thành 06 phần, trong đó 05 phần cho 05 anh em của ông là: Ông, bà Tử, ông Liên (chết năm 2006 do con là anh Thuận hưởng), ông Đệ (ở Đan Mạch) và bà Muối (ở Đan Mạch) và 01 phần cho các con của ông là anh Trung, anh Tỷ, chị Lang.

Ông Trần Đệ trình bày:

Về việc tranh chấp nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Tử với chị Lang, anh Trung, anh Tỷ ông giao toàn quyền quyết định cho bà Tử, ông không tham gia vụ kiện.

Bà Thái Mạch trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của bà Tử về quan hệ huyết thống trong gia đình. Về căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, bà cho rằng có nguồn gốc là của cụ Hoài, cụ Anh. Bà đồng ý với yêu cầu độc lập chia thừa kế căn nhà nêu trên của ông Đông và đề nghị chia đều kỹ phần của bà cho chị Lang, anh Trung, anh Tỷ.

Anh Dương Thuận trình bày:

Căn nhà tranh chấp là của vợ chồng cụ Dương Hoài thuê của Nhà nước. Ông Dương Liên (là cha của anh) chết năm 2006. Nếu chia thừa kế đối với căn nhà tranh chấp, anh xin được nhận phần của anh.

Tại Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 12/8/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3968/QĐ-UB ngày 01/9/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà 91 Bến Xóm Củi thuộc sở hữu nhà nước và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14091 ngày 11/12/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp cho cụ Anh.

Ngày 14/10/2009, ông Nguyễn Văn Đạt (đại diện theo ủy quyền của bà Tử) có đơn rút

yêu cầu khởi kiện với lý do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 544/2010/QĐST-DS ngày 29-4-2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết vụ án “Đòi nhà cho ở nhờ và tranh chấp thừa kế” giữa nguyên đơn là bà Quách Muối Tử với bị đơn là chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Quách Quang Đông, ông Quách Đệ, bà Quách Muối và anh Dương Thuận. Ngày 13-5-2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho các đương sự việc thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, theo đó, nguyên đơn là ông Quách Quang Đông; bị đơn là bà Quách Muối Tử; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ, anh Dương Thuận, ông Quách Đệ và bà Quách Muối.

Sau khi thay đổi địa vị tố tụng, nguyên đơn là ông Quách Quang Đông trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên lời trình bày cùng yêu cầu nêu trên. Đối với số tiền cụ Anh bỏ ra mua nhà của Nhà nước là 173.969.391 đồng và 3.866.000 đồng tiền lệ phí trước bạ, ông không tranh chấp.

Bị đơn là bà Quách Muối Tử trình bày:

Sau khi có Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 12/8/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3968/QĐ-UB ngày 01/9/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số ngày 11/12/1997 cấp cho cụ Anh tại căn nhà 91 Bến Xóm Củi, hiện căn nhà này thuộc sở hữu nhà nước, nên bà không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của ông Đông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Trung, anh Tỷ, chị Lang không đồng ý với yêu cầu chia thừa kế của ông Đông, vì cho rằng, hiện căn nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Bà Quách Muối; ông Quách Đệ và anh Dương Thuận vẫn giữ nguyên ý kiến.

Tại Quyết định số 591/2010/QĐST-DS ngày 24/5/2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế tài sản, trả lại đơn yêu cầu của ông Đông.

Ngày 02/6/2010, ông Quách Quang Đông kháng cáo.

Tại Quyết định dân sự phúc thẩm số 207/2010/QĐPT-DS ngày 24/9/2010, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Ngày 04/7/2011, ông Quách Quang Đông có đơn đề nghị giám đốc thẩm Quyết định dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 410/2013/KN-DS ngày 16 tháng 9 năm 2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định dân sự phúc thẩm số 207/2010/DS-PT ngày 24/9/2010 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 Quyết định dân sự phúc thẩm số 207/2010/DS-PT ngày 24/9/2010 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh nêu trên và hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 591/2010/QĐST-DS ngày 24-5-2010 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 và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

XÉT THẤY:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thì căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11,

quận 8, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do Công ty Adron Brooks David ngoại kiều cải tạo cho thuê. Ngày 14-10-1977, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1306/QĐ-UB kiểm kê quản lý toàn bộ tài sản của Công ty Adron Brooks David trong đó có căn nhà 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, giao Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố tiếp nhận toàn bộ căn nhà này. Tại thời điểm kiểm kê, ông Phát là người thuê nhà của Công ty Adron Brooks David để sử dụng. Năm 1976, ông Phát cho cụ Dương Hoài ở chung tại căn nhà này, sau khi ông Phát xuất cảnh, gia đình cụ Dương Hoài vẫn tiếp tục ở tại căn nhà 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01-6-1988, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận 8 ký hợp đồng số 0730 cho cụ Dương Hoài thuê nhà 91 Bến Xóm Củi với thời hạn thuê là 5 năm.

Ngày 24-8-1989, cụ Dương Hoài chết, cụ Quách Anh cùng các con, cháu vẫn tiếp tục ở tại căn nhà này.

Ngày 09-12-1994, cụ Quách Anh có đơn gửi Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà quận 8 xin thuê căn nhà số 91 Bến Xóm Củi thay cho cụ Hoài.

Ngày 09-01-1995, Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà quận 8 ký Hợp đồng số 888 cho cụ Quách Anh - đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà có tên trong phụ lục 1 kèm theo hợp đồng (có 9 người gồm: Cụ Quách Anh, bà Quách Muối Tử, ông Trần Đệ, chị Quách Tử Quân, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ, chị Quách Lang, chị Trần Muội và chị Trần Nhi), thời hạn thuê là 60 tháng.

Ngày 01-3-1996, cụ Quách Anh có đơn xin mua hóa giá căn nhà 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8.

Tại Quyết định số 3968/QĐ-UB-QLĐT ngày 01-9-1997, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đồng ý cho Hội đồng bán nhà ở quận 8 được bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho cụ Quách Anh.

Ngày 10-9-1997, Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà quận 8 ký hợp đồng số 208/HĐ-MBNO.1 bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, diện tích xây dựng là 123m² với số tiền là 193.299.323 đồng cho cụ Quách Anh.

Ngày 29-9-1997, cụ Quách Anh ủy quyền cho bà Quách Muối Tử liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục mua căn nhà số 91 Bến Xóm Củi tại Phòng công chứng số 2.

Ngày 01-10-1997, cụ Quách Anh nộp tiền mua nhà theo hợp đồng 208/HĐ-MBNO.1 với số tiền 173.969.391 đồng (giảm 10% do việc thanh toán một lần).

Ngày 11-12-1997, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14091/97 căn nhà số 91 Bến Xóm Củi cho cụ Quách Anh.

Ngày 02-01-1998, cụ Quách Anh ký hợp đồng số 0043 tặng toàn bộ căn nhà 91 Bến Xóm Củi cho bà Quách Muối Tử. Bà Tử đã hoàn tất thủ tục trước bạ ngày 12-01-1998 và đăng bộ sang tên ngày 16-01-1998.

Ngày 02-10-1999, cụ Quách Anh chết không để lại di chúc.

Ngày 29-12-2005, bà Tử khởi kiện cho rằng, căn nhà nêu trên là của cụ Anh, nhưng tiền mua hóa giá nhà của nhà nước là của bà, cụ Anh đã tặng cho bà căn nhà này, nên yêu cầu anh Quách Trung, anh Quách Tỷ và chị Quách Lang trả lại nhà cho bà.

Anh Quách Trung, anh Quách Tỷ, chị Quách Lang cho rằng, nhà 91 Bến Xóm Củi là của cụ Dương Hoài và cụ Quách Anh (ông, bà nội của các anh, chị) để lại, không phải nhà của bà Tử, nên không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của bà Tử.

Ông Đông có yêu cầu độc lập xin hủy việc tặng cho nhà giữa cụ Quách Anh với bà Tử, đồng thời, yêu cầu chia thừa kế căn nhà 91 Bến Xóm Củi thành 6 phần, trong đó có 5 phần chia cho các anh em của ông là: Ông, ông Quách Liên (chết năm 2006 có con là Dương Thuận hưởng), ông Quách Đệ, bà Quách Muối và bà Quách

Muối Tử và 01 phần cho các con của ông là anh Quách Trung, anh Quách Tỷ, chị Quách Lang.

Trên cơ sở Kết luận thanh tra số 75/KL-TTTP-LTII ngày 05-3-2009 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc bán căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8 cho cụ Quách Anh theo Nghị định 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 12-8-2009 thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3968/QĐ-UB-QLĐT ngày 01-9-1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8 thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14091/97 ngày 11-12-1997 cấp cho cụ Anh.

Ngày 14/10/2009, ông Nguyễn Văn Đạt (đại diện theo ủy quyền của bà Tử) có đơn rút yêu cầu khởi kiện với lý do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định dân sự sơ thẩm số 544/2010/QĐST-DS ngày 29-4-2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết vụ án “Đòi nhà cho ở nhờ và tranh chấp thừa kế” giữa nguyên đơn là bà Quách Muối Tử với bị đơn là chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Quách Quang Đông, ông Quách Đệ, bà Quách Muối và anh Dương Thuận; đồng thời, xác định lại địa vị tố tụng của các đương sự, theo đó, nguyên đơn là ông Quách Quang Đông; bị đơn là bà Quách Muối Tử; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ, anh Dương Thuận, ông Quách Đệ và bà Quách Muối.

Sau khi thay đổi địa vị tố tụng, ông Quách Quang Đông vẫn giữ nguyên yêu cầu chia thừa kế căn nhà 91 Bến Xóm Củi. Đối với số tiền cụ Anh bỏ ra mua hóa giá nhà của Nhà nước là

173.969.391 đồng và 3.866.000 đồng tiền lệ phí trước bạ, ông không tranh chấp.

Bà Tử, anh Trung, anh Tỷ, chị Lang cho rằng sau khi có Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 12/8/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3968/QĐ-UB ngày 01/9/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà thuộc sở hữu nhà nước, nên không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của ông Đông.

Căn cứ nội dung Hợp đồng thuê nhà số 888 ngày 09-01-1995 thì bên thuê nhà gồm có 9 người là cụ Quách Anh, bà Quách Muối Tử, ông Trần Đệ, chị Quách Tứ Quân, chị Quách Lang, anh Quách Trung, anh Quách Tỷ, chị Trần Muội và chị Trần Nhi (do cụ Quách Anh làm đại diện ký); thời hạn thuê nhà là 60 tháng (09-01-1995 đến 09-01-2000).

Căn cứ Kết luận thanh tra số 75/KL-TTTP-LTII ngày 05-3-2009 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc bán căn nhà số 91 Bến Xóm Củi, phường 11, quận 8 cho cụ Quách Anh theo Nghị định 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ thì Hợp đồng thuê nhà số 888 ngày 09-01-1995 ghi rõ cụ Quách Anh (bên thuê nhà) là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà có tên trong phụ lục 1 kèm theo hợp đồng (phụ lục 1 có 09 người nêu trên), do đó, cụ Anh chỉ là người đại diện cho cả hộ gia đình ký hợp đồng thuê nhà với cơ quan quản lý nhà của nhà nước. Vì vậy, những người có tên trong hợp đồng đều có quyền mua nhà, nên việc Hội đồng bán nhà ở quận 8 bán căn nhà 91 Bến Xóm Củi cho cá nhân cụ Quách Anh mà không thông báo cho các thành viên còn lại đang thuê nhà biết là xác định chưa đầy đủ đối tượng được mua nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ. Đồng thời, Kết luận thanh tra số 75/KL-TTTP-LTII ngày 05-3-2009 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh nêu trên cũng xác định rõ việc Hội đồng bán nhà ở thành phố, Hội đồng bán nhà ở quận 8 và Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà quận 8 làm thủ tục bán căn nhà 91 Bến Xóm Củi cho cá nhân cụ Quách Anh là vi

phạm Điều 496; khoản 6 Điều 494 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Pháp lệnh Về nhà ở; Điều 5 Nghị định 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ quy định về quyền, nghĩa vụ của bên thuê nhà.

Như vậy, sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3801/QĐ-UBND ngày 12-8-2009 thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3968/QĐ-UB-QLĐT ngày 01-9-1997 thì căn nhà 91 Bến Xóm Củi thuộc sở hữu nhà nước và Hợp đồng thuê nhà số 888 ngày 09-01-1995 vẫn còn hiệu lực (hết hiệu lực ngày 09-1-2000). Tại Điều 2 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh “Giao Ủy ban nhân dân quận 8 tiếp tục thực hiện việc quản lý nhà và lập thủ tục bán căn nhà nêu trên (nhà 91 Bến Xóm Củi) theo đúng quy định của pháp luật”. Nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã không hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân quận 8 về việc thực hiện việc quản lý và lập thủ tục bán căn nhà số 91 Bến Xóm Củi theo Quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; không thu thập chứng cứ để làm rõ những người có tên trong Hợp đồng thuê nhà số 888 ngày 09-01-1995 có được tiếp tục thuê nhà nữa không và nếu được thuê thì ai được thuê, ai không được thuê; có được tiếp tục mua căn nhà số 91 Bến Xóm Củi hay không và nếu được mua thì ai có quyền, ai không có quyền mua và được mua thì mua bao nhiêu m²; Ủy ban nhân dân quận 8 đã hoàn trả khoản tiền mua hóa giá nhà 173.969.391 đồng và 3.866.000 đồng tiền lệ phí trước bạ cho người mua nhà chưa, nếu đã hoàn trả thì ai là người đã nhận các khoản tiền này, đồng thời, xác định các khoản tiền này là của cụ Anh hay của bà Tử, nếu là của cụ Anh thì phải xác định đây là di sản thừa kế của cụ Anh và nếu ông Đông có yêu cầu chia thừa kế thì giải quyết yêu cầu của ông Đông. Nếu các khoản tiền này là của bà Tử và Ủy ban nhân dân quận 8 chưa hoàn trả các khoản tiền nêu trên và vẫn tiếp tục thực hiện việc bán căn nhà 91 Bến Xóm Củi cho những người đang thuê theo giá trước đây, thì những

người được mua nhà phải thanh toán tiền theo phần nhà được mua cho bà Tử và phải trả lãi cho bà Tử nếu bà Tử có yêu cầu, trong trường hợp này, cần tách ra để giải quyết thành vụ án dân sự khác khi bà Tử có yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm rõ những tình tiết nêu trên, mà chỉ căn cứ việc Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thu hồi và hủy bỏ Quyết định bán nhà, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để cho rằng, nhà 91 Bến Xóm Củi là sở hữu nhà nước, không phải là di sản thừa kế của cụ Anh để đình chỉ giải quyết vụ án là không đủ căn cứ và không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Do căn nhà 91 Bến Xóm Củi hiện vẫn thuộc sở hữu nhà nước nên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ yêu cầu khởi kiện của đương sự để xác định đúng quan hệ pháp luật làm căn cứ giải quyết vụ án.

Anh Trần Bảo Long có hộ khẩu thường trú tại nhà 91 Bến Xóm Củi; ông Liên (chết năm 2006) có vợ là bà Thái Mạch; chị Trần Muội, chị Trần Nhi là những người có tên trong Hợp đồng thuê nhà số 888 ngày 09-01-1995, nên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa những người này tham gia tố tụng.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 291; khoản 3 Điều 297 và khoản 2 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Quyết định dân sự phúc thẩm số 207/2010/QĐPT-DS ngày 24/9/2010 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 591/2010/QĐST-DS ngày 24-5-2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp thừa kế” giữa nguyên đơn là ông Quách Quang Đông với bị đơn là bà Quách Muối Tử và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác.

2. 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. □