

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 134/2013/DS-GĐT NGÀY 18 THÁNG 10 NĂM 2013 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP QUYỀN SỞ HỮU NHÀ”

(Trích)

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...
Ngày 18-10-2013, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị Tư, sinh năm 1924 (là mẹ của các bị đơn là ông Há, bà Sáu); trú tại: Số nhà 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Cụ Tư, ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Út, sinh năm 1965; trú tại: 36 đường số 19 phường 4, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền không số ngày 23/4/2011).

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn Há, sinh năm 1948 (là con của cụ Tư, cụ Ngà).

2. Bà Lê Thị Sáu, sinh năm 1958 (là con của cụ Tư, cụ Ngà).

Cùng trú tại: 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Sáu ủy quyền cho anh Lê Trọng Quang Trung, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền không số ngày 21/02/2012).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn Tám, (là con của cụ Tư) sinh năm 1961;

2. Ông Lê Văn Chính, (là con của cụ Tư) sinh năm 1963;

Cùng trú tại: 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Thành Út, (là con của cụ Tư) sinh năm 1965; trú tại: 36 đường 19, phường 4, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thành Chót, (là con của cụ Tư) sinh năm 1967. Hiện, ông Chót đang định cư tại Hoa Kỳ, ông Chót ủy quyền cho ông Trần Trung Hiếu, sinh năm 1974, trú tại C12/6 khu phố 1, phường Bình Khánh, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền không số ngày 18/7/2008).

5. Anh Lê Minh Tùng, (là con của ông Chính) sinh năm 1982;

6. Anh Lê Minh Hoàng, (là con của ông Chính) sinh năm 1993;

7. Chị Nguyễn Ngọc Sang, (là cháu của bà Sáu) sinh năm 1978;

8. Anh Lê Thanh Sang, (là con của bà Sáu) sinh năm 1983;

9. Anh Lê Minh Huy, (là con của bà Sáu) sinh năm 1986;

10. Chị Mách Thị Thanh Giang, (là con dâu của bà Sáu) sinh năm 1984;

11. Chị Phan Khánh Thanh Lan, (là con dâu của bà Sáu) sinh năm 1988;

12. Bà Huỳnh Kim Tiền, (là vợ của ông Há) sinh năm 1953;

13. Chị Huỳnh Kim Ngọc, (là con gái của ông Há) sinh năm 1974;

14. Cháu Bùi Anh Khoa, (là cháu ngoại của ông Há, con của chị Ngọc) sinh năm 1992;

15. Bà Trần Ngọc Sương, (là con dâu của cụ Tư) sinh năm 1958;

16. Chị Lê Ngọc Trinh, (là con của ông Tám) sinh năm 1981;

17. Anh Nguyễn Thành Nhân, (là cháu của cụ Tư) sinh năm 1993;

18. Chị Lê Kim Phượng, (là con của ông Chính) sinh năm 1984;

19. Anh Trần Quyết Khánh, (là chồng của chị Phượng), sinh năm 1970;

Cùng trú tại: 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

20. Bà Trần Nguyệt Hoa, (là người ở nhờ nhà của cụ Ngà, cụ Tư) sinh năm 1947; trú tại: 418 lô B Chung cư Cô Giang, phường Cô Giang, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

21. Cụ Đặng Thị Ba, (là người ở nhờ nhà của cụ Ngà, cụ Tư) sinh năm 1929;

22. Ông Đặng Thanh Cường, (là con của cụ Ba) sinh năm 1969;

23. Bà Dương Thị Cẩm Hồng, (là con của cụ Ba) sinh năm 1976;

Cùng trú tại: 25E Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

24. Bà Nguyễn Thị Tý, (người nhượng lại căn hộ 25F Cô Bắc của ông Bảy Chích) sinh năm 1961;

25. Anh Trương Thành Nhân, (là con của bà Tý) sinh năm 1985;

Cùng trú tại: 304/60A khu phố 1, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

26. Cụ Thái Văn Sơn, (là em của cụ Tư) sinh năm 1930, trú tại xã Bình Phước Xuân, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2006 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Lê Văn Ngà (chết năm 2007) và cụ Nguyễn Thị Tư (do ông Nguyễn Thành Út đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 1954, vợ chồng cụ thuê căn nhà số 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 25 Cô Bắc) của ông Nguyễn Phước Thịnh. Năm 1965, vợ chồng cụ mua luôn căn nhà trên của ông Thịnh có lập giấy viết tay. Cụ Lê Văn Ngà (là chồng của cụ) đứng tên gia trưởng căn nhà này và đứng chủ hộ. Năm 1969, chợ Cầu Mối bị cháy, gia đình cụ di dời đồ đạc, nên toàn bộ giấy tờ mua bán nhà với cụ Thịnh và giấy tờ cho ở nhờ bị thất lạc, chỉ còn một bản chính bà Trần Nguyệt Hoa (là con của bà Trần Liên) đang giữ. Đến năm 1976, cụ Ngà và bà Sáu (là con gái cụ Tư, cụ Ngà) về Đồng Tháp sinh sống. Cụ (Tư) và các người con khác tiếp tục quản lý, sử dụng nhà 25 Cô Bắc. Sau khi mua nhà, cụ Ngà cho một số hộ thuê lại để ở bao gồm cụ Phạm Thị Nếp (bà Hai bán cơm), thầy Bảy Chích, cụ Trần Liên, cụ Đặng Thị Ba, cụ Lê Văn Nhẫn. Năm 1977, cụ kê khai đăng ký sử dụng căn nhà trên, nhưng do sợ bị tịch thu, nên cụ đã kê khai là nhà ở thuê và chỉ kê khai phần diện tích nhà sử dụng chính là 72m², không kê khai hết phần diện tích sân và công trình phụ. Các hộ ở nhờ nhà của vợ chồng cụ cũng kê khai là nhà ở thuê. Năm 1980, bà Sáu xin cụ nhập khẩu lại vào căn nhà trên và sống tại phần nhà mà cụ Ngà cho ông Nhẫn ở nhờ. Năm 1999, cụ Tư đăng ký nhà đất diện tích 12m² (2 tầng, diện tích là 24m²) và khai nguồn gốc nhà đất là do thuê lại. Đầu năm 2000, bà Sáu tự ý thương

lượng, hỗ trợ cho các hộ ở nhờ di dời đi nơi khác để lấy lại nhà. Khi biết sự việc trên, cụ đồng ý để sau này bà Sáu trả lại nhà cho cụ, cụ sẽ thanh toán lại cho bà Sáu. Năm 2007, cụ Ngà chết. Tháng 10 năm 2007, cụ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ nhà, đất trên, thì bà Sáu và ông Há (con cụ Tư) ngăn cản. Cụ yêu cầu công nhận quyền sở hữu toàn bộ căn nhà trên phải trả lại nhà trong thời hạn một năm, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là bà Lê Thị Sáu (con của cụ Tư, cụ Ngà) trình bày:

Nguyên một phần căn nhà số 25 Cô Bắc là của cụ Lê Văn Nhẫn. Năm 1980, bà kết hôn với ông Lê Minh Hường (là cháu nội của cụ Nhẫn) và được cụ Nhẫn cho vợ chồng bà ở chung.

Năm 1983, cụ Nhẫn lập di chúc để lại cho vợ chồng bà căn nhà có diện tích 11,25m². Năm 1999, ông Hường (là chồng bà) chết. Năm 2000, bà mua lại một phần nhà số 25 Cô Bắc của bà Trần Nguyệt Hoa, diện tích 17,62m² với giá 21 lượng vàng SJC. Năm 2001, bà mua tiếp một phần nhà 25 Cô Bắc của cụ Đặng Thị Ba diện tích 84,48m² với giá 28 lượng vàng SJC. Năm 2003, bà mua thêm phần nhà của ông Trương Thành Nhân diện tích 16,88m² với giá 36 lượng vàng SJC. Các lần mua bán chỉ làm giấy tay và bà chưa hợp thức hóa nhà. Tổng diện tích bà sử dụng hiện nay là 97,43m².

Bà không đồng ý yêu cầu của cụ Tư và yêu cầu công nhận quyền sở hữu phần nhà bà đang sử dụng cho bà.

Bị đơn là ông Lê Văn Há (là con của cụ

Tư, cụ Ngà) trình bày: Năm 1955, cụ Ngà từ Đồng Tháp đến Sài Gòn thuê 2 phòng tại căn nhà 25 Cô Bắc của ông Nguyễn Phước Thịnh để ở. Năm 1970, ông kết hôn với bà Huỳnh Kim Tiền (là cháu của cụ Phan Thị Nếp) và chung sống tại phần nhà 25 Cô Bắc có diện tích khoảng 20m² mà cụ Nếp thuê cho đến nay. Quá trình sử dụng, ông có sửa chữa mái, nâng nền và đóng thuế đầy đủ. Ông không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của cụ Tư.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Các ông Lê Văn Tám, Lê Văn Chính, Nguyễn Thành Út và Nguyễn Thành Chót (là con của cụ Tư) thống nhất với trình bày và yêu cầu của cụ Tư.

Các anh, chị Lê Thanh Sang, Lê Minh Huy, Mách Thanh Giang, Phan Khánh Thanh Lan (là con trai và con dâu của bà Sáu), thống nhất như trình bày và yêu cầu của bà Sáu.

Bà Huỳnh Kim Tiền, (là vợ của ông Há), chị Huỳnh Kim Ngọc (là con của ông Há) và cháu Bùi Anh Khoa (là cháu ngoại của ông Há) trình bày: Thống nhất như trình bày và yêu cầu của ông Há.

Bà Trần Nguyệt Hoa (con cụ Trần Liên, là người ở nhờ nhà cụ Ngà, cụ Tư) trình bày: Cụ Trần Liên xin ở nhờ tại căn nhà số 25 Cô Bắc của cụ Lê Văn Ngà và cụ Lê Thị Tư từ năm 1968 (có đơn xin dời chỗ ở ngày 02/4/1968 của cụ Trần Liên đến 25 Liên gia 23 do cụ Ngà làm gia trưởng) và có hộ khẩu thường trú tại căn nhà này. Năm 2000, bà Sáu yêu cầu gia đình bà trả lại nhà và hỗ trợ cho bà 21 lượng vàng SJC để di dời nhà. Hai bên có lập giấy sang nhượng nhà ngày 20/11/2000. Thực chất, gia đình bà

trả lại nhà cho cụ Ngà và cụ Tư, bởi vì bà ở nhờ nhà của cụ Tư, cụ Ngà từ năm 1954.

Ông Đặng Thanh Cường và bà Dương Thị Cẩm Hồng (con của cụ Đặng Thị Ba, là người ở nhờ nhà của cụ Tư, cụ Ngà) do ông Đặng Thanh Cường đại diện trình bày: Cụ Ba xin ở nhờ tại nhà 25 Cô Bắc của cụ Ngà và cụ Tư từ năm 1968. Năm 2001, gia đình cụ trả lại nhà cho gia đình cụ Tư và bà Sáu (là con cụ Tư) hỗ trợ cho gia đình cụ 28 lượng vàng SJC. Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/3/2001 chỉ là giấy giao nhà, nhận tiền hỗ trợ. Thực chất, gia đình ông vào ở nhờ nhà cụ Tư và cụ Ngà nên không có quyền mua bán.

Bà Nguyễn Thị Tý và anh Trương Thành Nhân (là người ở nhờ nhà của cụ Tư, cụ Ngà) do anh Trương Thành Nhân đại diện trình bày: Năm 1968, bà Tý ở nhờ tại căn nhà số 23 Cô Bắc. Năm 2002, bà Tý được thầy Bảy Chích (là người ở thuê của cụ Ngà, cụ Tư) nhượng cho căn phòng mang số 25F có diện tích khoảng 10m² (nằm trong khuôn viên nhà 25 Cô Bắc) với giá 35 lượng vàng, nhưng cụ Tư và cụ Ngà không biết. Năm 2003, gia đình bà nhượng lại căn phòng trên cho bà Sáu sử dụng với giá 36 lượng vàng SJC. Do bà Sáu bí lối đi, không sử dụng được, nên gia đình bà phải nhượng lại cho bà Sáu. Bà xác định cụ Ngà và cụ Tư là chủ căn nhà số 25 Cô Bắc.

Tại Bản án sơ thẩm số 1903/2011/DS-ST ngày 27/10/2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận định (tóm tắt): Theo nội dung di chúc, thì cụ Nhân để căn nhà 25 Cô Bắc cho hai cháu nội quyền sử dụng, không phải để lại quyền sở hữu nhà, phù hợp với bản kê khai nhà cửa ngày 16/12/1977 của cụ Nhân xác định

là người ở thuê, nên căn nhà không thuộc quyền sở hữu của cụ Nhân. Các giấy sang nhượng nhà từ bà Trần Nguyệt Hoa, Đặng Thị Ba và ông Trương Thành Nhân sang cho bà Lê Thị Sáu bằng giấy tay không đúng với quy định của pháp luật. Những người bán nhà phủ nhận việc bán nhà và chỉ xác định là nhận tiền hỗ trợ di dời khi giao lại nhà, nên không có việc sang nhượng hợp pháp nhà ở. Theo xác minh của Công an phường Cầu Ông Lãnh, vợ chồng ông Thịnh không ở trong khu vực phường và không biết ở đâu, nên không đối chất.

Từ đó, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Tư.

Công nhận căn nhà 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của cụ Lê Văn Ngà và cụ Nguyễn Thị Tư. Cụ Ngà và cụ Tư tự đi làm hợp thức hóa căn nhà 25 Cô Bắc theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Lê Thị Sáu và các con bà Sáu phải ra khỏi nhà cùng đồ đạc tài sản của mình để bàn giao trả lại toàn bộ căn nhà đang sử dụng tại 25 Cô Bắc cho cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Buộc gia đình vợ chồng ông Lê Văn Há, bà Huỳnh Kim Tiền cùng con cháu phải ra khỏi nhà cùng đồ đạc tài sản của mình để bàn giao trả lại căn nhà đang sử dụng tại 25 Cô Bắc cho cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nhận nhà, cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà phải thanh toán lại

giả trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông Há 38.661.350 đồng và gia đình bà Sáu 170.463.475 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về số tiền chậm trả và về án phí.

Ngày 27/10/2011, bà Lê Thị Sáu có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị bác yêu cầu của cụ Tư, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên theo diện vô chủ và duy trì tình trạng sử dụng nhà chờ xử lý của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày 01/11/2011, ông Lê Văn Há có đơn kháng cáo (có nội dung như đơn kháng cáo của bà Sáu).

Tại Bản án phúc thẩm số 143/2012/DSPT ngày 12/4/2012, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận định (tóm tắt): Các đương sự đều xác định căn nhà số 25 Cô Bắc thuộc quyền sở hữu của cụ Lê Văn Ngà và cụ Nguyễn Thị Tư. Bà Sáu, ông Há, ông Tám, ông Chính đồng ý giao trả lại các phần nhà đang sử dụng tại 25 Cô Bắc cho cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà trong thời gian 1 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ đó, quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Lê Thị Sáu, ông Lê Văn Há, ông Lê Văn Tám, ông Lê Văn Chính, ông Nguyễn Thành Chót, ông Nguyễn Thành Út, cụ Nguyễn Thị Tư đều xác định căn nhà số 25 đường Cô Bắc thuộc quyền sở hữu của cụ Lê Văn Ngà và cụ Nguyễn Thị Tư.

Bà Lê Thị Sáu, ông Lê Văn Há, ông Lê Văn Tám, ông Lê Văn Chính đồng ý giao trả lại các phần nhà đang sử dụng

tại số nhà 25 đường Cô Bắc cho cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà trong thời gian 01 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà phải thanh toán lại cho bà Lê Thị Sáu 85 lượng vàng SJC được quy đổi ra tiền đồng Việt Nam ở thời điểm thi hành án và đồng ý cho các ông bà có tên nêu trên được lưu cư trong thời hạn 01 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Cụ Nguyễn Thị Tư và cụ Lê Văn Ngà phải thanh toán chi phí xây dựng, sửa chữa nhà:

- Cho vợ chồng Lê Văn Há số tiền 38.661.350 đồng.

- Cho gia đình bà Lê Thị Sáu số tiền 170.463.475 đồng.

Việc giao tiền, nhận nhà được tiến hành cùng một lúc.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí.

Ngày 25/3/2013, bà Lê Thị Sáu có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm số 143/2012 nêu trên với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận quyền sở hữu nhà của cụ Tư, trong khi không có căn cứ để xác định là nhà của cụ Tư. Tòa Phúc thẩm dàn xếp hòa giải gây thiệt hại cho gia đình bà, vì diện tích bà đang ở là 4/6 căn nhà số 25 đường Cô Bắc, căn nhà được định giá khoảng 36 tỷ đồng mà khi hòa giải bà chỉ nhận được hơn 3 tỷ đồng là không thỏa đáng. Về tố tụng, cụ Tư không có căn cứ chứng minh quyền sở hữu nhà, nên không có quyền khởi kiện và Tòa án các cấp không đưa các đồng thừa kế của cụ Ngà vào tham gia tố tụng là không đúng.

Tại Quyết định số 69/2013/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 26/6/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2012/DSPT ngày 12/4/2012 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và 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 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1903/2011/DS-ST ngày 27/10/2011 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 xác định, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu yêu cầu khởi kiện không có căn cứ thì bác yêu cầu khởi kiện, chứ không đình chỉ giải quyết vụ án như nội dung kháng nghị nêu trên. Đồng thời, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2012/DS-PT ngày 12/4/2012 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1903/2011/DS-ST ngày 27/10/2011 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.

XÉT THẤY:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như lời khai của cụ Tư, cụ Ngà, ông Lê Văn Há, bà Huỳnh Thị Cước (là chủ nhà số 23 Cô Bắc), bà Trương Thị Đen (ở nhờ nhà cụ Tư, cụ Ngà); bản kê khai nhà cửa

ngày 16/12/1977 của cụ Tư; hồ sơ biểu mẫu kiểm kê nhà ngày 29/3/1976; các phiếu xác minh của Hội đồng kiểm tra xử lý nhà quận 1 ngày 28/8/1985; tờ đăng ký nhà đất ngày 10/8/1999 của cụ Tư và Công văn số 1441 ngày 4/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận 1 thì nhà số 25 Cô Bắc, phường Cầu Ông Lãnh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khuôn viên 175,97m² đất (trừ lộ giới còn 167,93m²) có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Phước Thịnh.

Cụ Tư, cụ Ngà cho rằng, năm 1963, vợ chồng cụ thuê toàn bộ nhà 25 Cô Bắc của cụ Thịnh để ở. Năm 1965, cụ Thịnh bán nhà trên cho vợ chồng cụ, việc mua bán có làm giấy tay, nhưng đã bị thất lạc. Sau khi mua nhà, cụ Ngà cho 5 hộ gồm cụ Phan Thị Nếp, cụ Trần Liên, cụ Đặng Thị Ba, thầy Bảy Chích và cụ Lê Văn Nhẫn ở nhờ tại nhà trên. Tuy nhiên, hai cụ không xuất trình được giấy tờ mua bán để chứng minh nhà 25 Cô Bắc là của vợ chồng cụ. Mặt khác, khi làm thủ tục đăng ký kê khai nhà đất vào các năm 1977, 1999, cụ Tư và những người ở nhờ đều đăng ký kê khai phần diện tích đang sử dụng tại căn nhà trên là ở thuê, nên chưa đủ cơ sở xác định nhà 25 Cô Bắc là của cụ Ngà và cụ Tư.

Nhà số 25 Cô Bắc có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Phước Thịnh, nhưng theo xác minh của Công an phường Cầu Ông Lãnh và Phòng quản lý đô thị quận 1 thì cụ Thịnh không đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà 25 Cô Bắc, không rõ cụ Thịnh đi đâu, làm gì. Tại phiếu xác minh nhà 25 Cô Bắc ngày 28/8/1985, cụ Tư khai cụ Thịnh đã chết. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành Út (là đại diện ủy quyền của cụ Tư) lại xác định: Sau khi bán nhà

chỗ vợ chồng cụ Tư, thì cụ Thịnh đi đâu đến nay không rõ, gia đình đã tìm và liên lạc nhưng không thấy. Bà Lê Thị Sáu xác định cụ Thịnh đã đi tản ra nước ngoài trước ngày 30/4/1975. Như vậy, hiện nay, chưa rõ cụ Thịnh còn sống hay đã chết. Nếu cụ Thịnh đã chết, thì vợ và các con của cụ Thịnh có còn sống hay không để đưa vợ và các con của cụ Thịnh vào tham gia tố tụng. Đồng thời, lấy ý kiến của họ về căn nhà này để giải quyết vụ án mới đúng. Kháng nghị của Viện kiểm sát xác định nhà 25 Cô Bắc là nhà vắng chủ trong khi chưa thu thập tài liệu làm rõ các vấn đề nêu trên (thẩm quyền xác định nhà vắng chủ thuộc cơ quan quản lý nhà nước) là không có căn cứ. Với các tài liệu nêu trên, không đủ căn cứ xác định nhà 25 Cô Bắc thuộc quyền sở hữu của cụ Tư, cụ Ngà.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu nhà 25 Cô Bắc cho cụ Tư, cụ Ngà để buộc gia đình bà Sáu, ông Há, ông Tám, ông Chính (là các con của cụ Tư) trả lại phần đất đang ở cho cụ Tư, cụ Ngà (trong khi cụ Ngà đã chết từ năm 2007); Tòa án cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự xác định căn nhà số 25 đường Cô Bắc thuộc quyền sở hữu của cụ Tư, cụ Ngà và buộc cụ Ngà (đã chết) cùng cụ Tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Sáu 85 lượng vàng SJC là đều không đúng.

Do đó, khi giải quyết lại vụ án, nếu các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác, thì phải bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về tố tụng: Ngày 25/10/2006, cụ Ngà và cụ Tư đứng đơn khởi kiện, ngày 31/10/2006, Tòa án nhân dân quận 1 đã thụ lý vụ

án trên. Ngày 7/9/2007, cụ Ngà chết. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa 4 người con của cụ Ngà vào tham gia tố tụng với tư cách kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Ngà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định họ là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác.

Vì các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297 và khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2012/DS-PT ngày 12/4/2012 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1903/2011/DSST ngày 27/10/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Tư với bị đơn là ông Lê Văn Há, bà Lê Thị Sáu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Tám, ông Lê Văn Chính, ông Nguyễn Thành Út, ông Nguyễn Thành Chót, anh Lê Minh Tùng, anh Lê Minh Hoàng, chị Nguyễn Ngọc Sang, anh Lê Thanh Sang, anh Lê Minh Huy, chị Mách Thị Thanh Giang, chị Phan Khánh Thanh Lan, bà Huỳnh Kim Tiền, chị Huỳnh Kim Ngọc, cháu Bùi Anh Khoa, bà Trần Ngọc Sương, chị Lê Ngọc Trinh, anh Nguyễn Thành Nhân, chị Lê Kim Phượng, ông Trần Quốc Khánh, bà Trần Nguyệt Hoa, cụ Đặng Thị Ba, ông Đặng Thanh Cường, chị Dương Thị Cẩm Hồng, bà Nguyễn Thị Tý, anh Trương Thành Nhân, cụ Thái Văn Sơn.

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. □