

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 24/2014/DS-GĐT NGÀY 21/5/2014 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO VỀ VỤ ÁN “ĐÒI NHÀ CHO THUÊ”

(Trích)

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...
Ngày 21 tháng 5 năm 2014, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Đòi nhà cho thuê” giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Đình Diệp, sinh năm 1954;
2. Bà Hoàng Thị Ích, sinh năm 1942;

Ông Diệp, bà Ích cùng trú tại số nhà 436/45 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chị Hoàng Minh Châu, sinh năm 1973; trú tại 462/32/2, Nguyễn Tri Phương, phường 9, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh. Chị Châu ủy quyền cho ông Diệp tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2008).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thơ, sinh năm 1935; trú tại 436/41/3 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Thơ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh; trú tại 436/41/14 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2010).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hoàng Thị Ngọc Anh, sinh năm 1952; trú tại 171 Cook St Sanfrancisco, CCA 94118 USA.

2. Anh Nguyễn Thành Tâm, sinh năm 1967; trú tại 436/41/3 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh;

3. Ông Hoàng Đình Hiệp, sinh năm 1945; trú tại 157 Chấn Hưng, phường 6, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh;

4. Bà Hoàng Thị Nga, sinh năm 1933; trú tại 12/6 Lộc Hưng, phường 6, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh;

5. Ông Nguyễn Văn Thọ, sinh năm 1969;

6. Bà Nguyễn Thị Bích Liên, sinh năm 1971;

7. Ông Nguyễn Văn Long, sinh năm 1965;

8. Bà Nguyễn Thị Kiều Thu, sinh năm 1960;

9. Ông Nguyễn Văn Trục, sinh năm 1938;

Ông Thọ, bà Liên, ông Long, bà Thu và ông Trục cùng trú tại 467/14 Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Hoàng Thị Mai Phương, sinh năm 1978;

11. Ông Nguyễn Hoàng Duy, sinh năm 1978;

12. Bà Nguyễn Hoàng Thúy An, sinh năm 1983;

13. Ông Nguyễn Văn Dương, sinh năm 1950;

Bà Phương, ông Duy, bà Thúy An và ông Dương cùng trú tại 436/41/8 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Nguyễn Tú Khanh, sinh năm 1949; trú tại 572/7/8 Lê Quang Định, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà Hoàng Bích Châu, sinh năm 1975; trú tại 27A, Hoàng Việt, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 02 năm 2008 và trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn là ông Hoàng Đình Diệp, bà Hoàng Thị Ích và chị Hoàng Minh Châu (do ông Diệp đại diện) trình bày:

Năm 1956, cụ Nguyễn Thị Hào (chết năm 2005) mua một phần căn nhà và đất tại số

436/11 Ter Lê Văn Duyệt, Hòa Hưng của cụ Ông Thị Chinh. Việc mua bán chỉ lập giấy viết tay, nay giấy này đã bị thất lạc. Năm 2002, cụ Chinh lập giấy tái xác nhận việc có bán căn nhà trên cho cụ Hào (Giấy này có xác nhận của chính quyền địa phương). Sau khi nhận chuyển nhượng, cụ Hào cải tạo, làm lại căn nhà và mang số 436/41/3 Lê Văn Duyệt (nay là Cách mạng Tháng Tám), phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1962, cụ Hào cho bà Nguyễn Thị Thơ thuê căn nhà này, giá thuê là 50 đồng/tháng, việc cho thuê không được lập thành văn bản. Sau khi thuê, bà Thơ trả tiền thuê nhà cho cụ Hào được khoảng 05-06 tháng, sau đó, vì phải phụ giúp tiền để nuôi mẹ là cô Lê Thị Dâm (Có tài liệu ghi là Râm), nên cụ Hào cho ông Nguyễn Văn Huân (là cháu cụ Hào), bị tật ở chân trái, ở cùng với cô Dâm, đồng thời, thu tiền thuê nhà của bà Thơ để lấy tiền nuôi dưỡng cô Dâm. Bà Thơ trả tiền cho ông Huân được 04 tháng thì không trả nữa. Năm 1970, cụ Hào yêu cầu bà Thơ trả lại nhà, vì đã gần 10 năm mà không trả tiền thuê nhà, bà Thơ hẹn khi nào làm ăn được thì trả lại nhà. Đến năm 1999, cụ Hào kê khai, đăng ký nhà đất nêu trên tại Ủy ban nhân dân phường 11 và tiếp tục yêu cầu bà Thơ trả lại nhà, nhưng bà Thơ không trả.

Năm 2003, cụ Hào làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường 11, quận 3 yêu cầu bà Thơ trả lại căn nhà nêu trên, nhưng bà Thơ vẫn không trả. Ủy ban nhân dân phường có lập biên bản và chuyển toàn bộ tài liệu liên quan đến Tòa án yêu cầu giải quyết. Năm 2005, cụ Hào chết không để lại di chúc. Nay, các nguyên đơn đại diện cho các thừa kế của cụ Hào yêu cầu Tòa án xem xét công nhận căn nhà số 436/41/3 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3 thuộc quyền sở hữu của cụ Hào và buộc bà Thơ trả lại căn nhà nêu trên cho các đồng thừa kế của cụ Hào.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thơ trình bày: Căn nhà số 436/41/3 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh là do bà thuê của một người già vào năm 1964, bà không biết cụ già tên là gì (có lời khai, bà Thơ lại cho rằng bà cụ tên là Tài), bà cụ đã chết từ lâu. Việc thuê nhà có bà và bà cụ biết, không lập thành văn bản, ngoài ra, còn có người cháu của bà cụ (bà cũng không biết tên) là thương binh thường xuyên đến thu tiền nhà cho đến ngày giải phóng. Tiền thuê đất do bà đóng hàng năm theo yêu cầu của bà cụ. Từ sau giải phóng, bà không đóng tiền thuê nhà và cũng không có ai đến thu. Hàng năm, bà vẫn đóng thuế nhà, đất cho Nhà nước và tiến hành kê khai nhà, đất vào các năm 1977, 1999. Bà khẳng định, căn nhà trên bà thuê là của bà cụ già (đã chết từ lâu), cụ Hào không phải là chủ sở hữu nhà. Căn nhà 436/11 Ter Lê Văn Duyệt mà nguyên đơn cho rằng cụ Hào đã nhận chuyển nhượng của cụ Chinh không phải là căn nhà 436/41/3 Cách mạng Tháng Tám, hiện gia đình bà đang ở. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Đình Hiệp trình bày: Ông là con của cụ Nguyễn Thị Hào. Khi cha mẹ ông còn sống, ông không nghe thấy cha mẹ ông nói gì về căn nhà 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám. Sau khi cha mẹ ông chết cũng không để lại di chúc nói về căn nhà này. Khi lớn lên, ông chỉ biết nhà bà Thơ đang ở là của dòng họ bên ngoại của ông, còn cụ thể là nhà của ai thì ông không biết. Ông có nghe bà Thơ nói, bà Thơ thuê nhà của một ông quê, ông nghĩ bên dòng họ ngoại có một người anh, hình như tên là Huân (đã chết từ lâu). Như vậy, nhà này có thể là của ông Huân. Ông không có ý kiến gì, vì ông không biết rõ về nguồn gốc căn nhà (chỉ biết là của dòng họ bên ngoại).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Hoàng Thị Nga, Nguyễn Văn

Thơ, Nguyễn Thị Bích Liên, Nguyễn Văn Long, Nguyễn Thị Kiều Thu, Nguyễn Văn Trục, Hoàng Thị Mai Phương, Nguyễn Hoàng Duy, Nguyễn Hoàng Thúy An, Nguyễn Văn Dương, Nguyễn Tú Khanh, Hoàng Bích Châu: Đều có đơn xin vắng mặt tại Tòa án và có ý kiến không nhận quyền lợi di sản và nghĩa vụ liên quan đến căn nhà số 436/41/3 Cách mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành Tâm trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị Thơ, anh đã ở căn nhà 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám từ năm 1971 đến nay. Trong quá trình ở, anh không có đóng góp xây dựng, sửa chữa gì trong căn nhà này. Nay, anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1061/2010/DSST ngày 26/7/2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình Diệp, bà Hoàng Thị Ích, chị Hoàng Minh Châu do ông Hoàng Đình Diệp làm đại diện.

Công nhận quyền sở hữu căn nhà số 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Hào.

Buộc bà Nguyễn Thị Thơ và ông Nguyễn Thành Tâm giao trả căn nhà số 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hoàng Đình Diệp là người đại diện những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Hào.

Việc giao trả nhà được thực hiện trong thời hạn ba tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 09/8/2010, bà Nguyễn Thị Thơ và người liên quan là anh Võ Thành Tâm kháng

cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 100/2011/DSPT ngày 18/4/2011, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thơ và anh Võ Thành Tâm có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 11/2014/KN-DS ngày 08/01/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, 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 1061/2010/DSST ngày 26/7/2010 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 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:

Tại Giấy tái xác nhận ngày 14 tháng 12 năm 2002, cụ Ưông Thị Chính xác nhận, trước đây, cụ có căn nhà 436/11 Ter Lê Văn Duyệt, Hòa Hưng (nay mang số 436/41/3 đường Cách Mạng Tháng Tám), cụ bán cho cụ Nguyễn Thị Hào vào năm 1956, vì các giấy tờ cũ bị thất lạc, nên cụ làm giấy này để tái xác nhận sự việc mua bán trên.

Tại Công văn số 14136/TTĐK-LT ngày 24/12/2009, Trung tâm Thông tin Tài nguyên Môi trường về đăng ký nhà đất số 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám, có nội dung “về vị trí khu đất, theo tài liệu trước năm 1975, thì khu đất là một phần thuộc bằng khoán số 139/7 Sài Gòn – Hòa Hưng; theo bản đồ địa chính năm

2001, thuộc Thừa số 5, Tờ số 29, phường 11, quận 3... Ngoài ra, trung tâm không có hồ sơ liên quan đến các nội dung yêu cầu khác, nên không thể đáp ứng yêu cầu của Tòa...”.

Như vậy, Trung tâm Thông tin Tài nguyên Môi trường cũng không có hồ sơ, thông tin về việc nhà 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám có phải là một phần nhà, đất của căn nhà số 436/41/3 Ter Lê Văn Duyệt hay không.

Mặt khác, tại Đơn xin xác nhận ngày 06/8/2010 của bà Thơ, Ủy ban nhân dân phường 11, quận 3 xác nhận “theo hiện trạng số nhà tại phường 11, quận 3, thì số 436/11 Cách Mạng Tháng Tám và số 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám không phải là một”.

Như vậy, với các tài liệu chứng cứ nêu trên, chưa đủ cơ sở xác định nhà đất số 436/41/3 hiện nay gia đình bà Thơ đang sử dụng chính là nhà đất số 436/11 Ter Lê Văn Duyệt, theo nội dung giấy tái xác nhận của cụ Chính.

Về việc xác định chủ sở hữu căn nhà có tranh chấp và người cho bà Thơ thuê nhà thì, tại đơn tường trình của bà Nguyễn Thị Nhung ngày 08/11/1984, có nội dung, bà mượn căn nhà của bà Thơ từ năm 1976... Phòng Xây dựng quận xác nhận “nhà 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám chủ sở hữu của Nguyễn Thị Râm (bà Râm đã chết năm 1972). Căn nhà trên cho bà Thơ thuê ở từ năm 1962. Bà Nguyễn Thị Nhung được bà Thơ cho ở nhờ tại căn nhà trên...”.

Trong đơn tường trình của bà Thơ ngày 16/11/1984 cũng có nội dung, năm 1962, bà thuê căn nhà 436/41/3 của bà Nguyễn Thị Râm, 95 tuổi (hiện đã chết) không rõ nơi cư trú. Hàng tháng, bà Râm có cho người cháu đến lấy tiền thuê nhà, nhưng từ năm 1975 đến nay, bà không thấy bà Râm đến lấy tiền thuê nhà nữa... Ủy ban nhân dân phường 20, quận 3 cũng xác nhận “đơn trình bày của bà Thơ là đúng sự thật, năm 1962 thuê của bà Nguyễn Thị Râm nay bà Thơ cho bà Nhung thuê lại

(hiện chủ đã chết)...”.

Tại Tờ tự khai của ông Hoàng Đình Diệp có nội dung “...sau khi lấy tiền nhà 05 tháng, vì phải phụ giúp cho bà ngoại tôi là Lê Thị Râm, nên mẹ tôi có cho anh Nguyễn Văn Huân bị tật ở chân trái, là con ông bác ở cùng với bà ngoại tôi... hàng tháng lên lấy tiền nhà để nuôi bà ngoại...”.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2010, ông Hoàng Đình Hiệp (là con của cụ Hào) trình bày, khi cha mẹ ông còn sống, ông không nghe thấy cha mẹ ông nói gì về căn nhà này. Sau khi cha mẹ ông chết cũng không để lại di chúc nói về căn nhà này. Khi ông lớn lên, ông chỉ biết nhà bà Thơ đang ở là của dòng họ bên ngoại của ông, đó là điều chắc chắn, còn cụ thể là nhà của ai thì ông không biết. Ông có nghe bà Thơ nói, bà Thơ thuê nhà của một ông quê, ông nghĩ bên dòng họ ngoại có một người anh, hình như tên là Huân (đã chết từ lâu rồi). Như vậy, nhà này có thể là của ông Huân. Ông không có ý kiến gì, vì ông không biết rõ về nguồn gốc căn nhà, chỉ biết là của dòng họ bên ngoại.

Như vậy, có nhiều lời khai cho rằng, nhà đất 436/41/3 có nguồn gốc của cố Nguyễn Thị Râm cho bà Thơ thuê, theo đúng như trình bày của bà Thơ tại đơn tường trình năm 1984 và xác nhận của các chính quyền địa phương tại thời điểm này.

Trong khi đó, các nguyên đơn cho rằng, căn nhà có tranh chấp là do cụ Hào nhận chuyển nhượng của cụ Chính năm 1956.

Trong trường hợp này, lẽ ra phải tiến hành thu thập chứng cứ để làm rõ nhà đất 436/41/3 Cách Mạng Tháng Tám có phải là nhà 436/11 Ter Lê Văn Duyệt thuộc sở hữu của cụ Ưông Thị Chính hay không và cụ Chính chuyển nhượng nhà này cho cố Râm hay cho cụ Hào, thì mới đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ tất cả những vấn đề nêu trên,

nhưng lại căn cứ vào lời khai của ông Diệp, giấy tái xác nhận ngày 14/12/2002 của cụ Chinh để công nhận cụ Hào có quyền sở hữu nhà đất số 436/41/3, từ đó, buộc bà Thơ, anh Nguyễn Thành Tâm phải giao trả căn nhà nói trên cho các thừa kế của cụ Hào là chưa đủ căn cứ. Các bên đều thừa nhận, nhà đất đang tranh chấp là do bà Thơ thuê từ năm 1962. Quá trình sử dụng, bà Thơ đã đăng ký, kê khai, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất. Khi giải quyết lại vụ án, nếu các thừa kế của cụ Hào không chứng minh được nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Hào thì phải bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai không thống nhất về những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị Hào, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không làm rõ vấn đề này để đưa những người thừa kế của cụ Hào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297; Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12 ngày 29/3/2011 của Quốc Hội).

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2011/DSPT ngày 18/4/2011 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 1061/2010/DSST ngày 26/7/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Đòi nhà cho thuê” giữa các nguyên đơn là ông Hoàng Đình Diệp, bà Hoàng Thị Ích và chị Hoàng Minh Châu với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thơ và những người có quyền lợi, 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. □

ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC THÔNG TIN - TUYÊN TRUYỀN VỀ SỰ ĐỔI MỚI CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN ĐỂ THỰC HIỆN ĐÚNG ĐẴN QUYỀN TƯ PHÁP THEO NỘI DUNG HIẾN ĐỊNH

(tiếp theo trang 43)

quản lý, rèn luyện về phẩm chất đạo đức cách mạng và đạo đức nghề nghiệp, ý thức trách nhiệm và đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ phóng viên, biên tập viên; Tăng cường quản lý, hướng dẫn hoạt động thông tin cho lực lượng cộng tác viên.

5. Các đơn vị trực thuộc TANDTC, TAND các tỉnh, thành phố trong cả nước, Tòa án quân sự Trung ương và khu vực tăng cường phối hợp chặt chẽ với các cơ quan thông tấn, báo chí, phát thanh, truyền hình ở Trung ương và địa phương trong việc thực hiện công tác thông tin – tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật, tuyên truyền về vị trí, vai trò, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức và hoạt động của các TAND; Tạo điều kiện thuận lợi, cung cấp thông tin chính xác, kịp thời cho các cơ quan báo chí trong và ngoài TAND; động viên, khuyến khích cán bộ, công chức của đơn vị mình tham gia viết tin, bài, cộng tác với các cơ quan báo chí.

Nhân kỷ niệm 90 năm ngày Báo chí Cách mạng Việt Nam (21/06/1925-21/06/2015), thay mặt Hội đồng Thi đua – Khen thưởng và Ban Chỉ đạo công tác thông tin – tuyên truyền TAND, tôi xin chúc các cơ quan báo chí, truyền thông thuộc TAND; các nhà báo, các nhân viên, kỹ thuật viên cùng các vị cộng tác viên mạnh khỏe, hạnh phúc và đạt nhiều thành tích trong công tác. Chúc hoạt động thông tin – tuyên truyền của TAND ngày càng phát triển, góp phần tích cực vào việc hoàn thành nhiệm vụ chính trị của các Tòa án trong giai đoạn mới./. □