

**QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 44/2014/DS-GĐT NGÀY 10 THÁNG 10
NĂM 2014 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO VỀ VỤ ÁN
“TRANH CHẤP ĐÒI NHÀ”**

(Trích)

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

...
Ngày 10-10-2014, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi nhà*” giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Sâm, sinh năm 1930;

Cư trú: 581 Paloma Ave, Pacifica, CA 94044 USA.

Bà Sâm ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Dư, sinh năm 1978; trú tại số 4 Hoàng Văn Thụ, phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 23-02-2009).

- **Bị đơn:** Bà Phùng Tam, sinh năm 1930; trú tại 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tam ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thuý Liên, sinh năm 1952; trú tại 52 Nơ Trang Long, phường 14, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 23-02-2009).

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

1. Chị Châu Lệ Hoa, sinh năm 1961;
2. Anh Châu Trí Kiên, sinh năm 1963;
3. Cháu Châu Mạnh Tài, sinh năm 1992;
4. Anh Châu Nhuận Đức, sinh năm 1991;
5. Cháu Trương Mỹ Phương, sinh năm 1989;
6. Anh Trương Minh, sinh năm 1950;

7. Cháu Trương Hồng Phát, sinh năm 1991;
 8. Cháu Châu Đức Hòa, sinh năm 1990;
 9. Anh Châu Thụ Cầu, sinh năm 1966;
 10. Chị Diệc Ngọc Liên, sinh năm 1967;
 11. Chị Lý Ngọc Linh, sinh năm 1967;
- (Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đều là con, cháu của bà Phùng Tam và trú cùng địa chỉ với bà Tam).

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12-9-2008 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Sâm trình bày:

Căn nhà 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của vợ chồng bà (bà Sâm và ông Trần Văn Khanh). Năm 1974, bà và ông Khanh ly thân.

Ngày 15-11-1982, bà có ủy quyền cho bà Phùng Tam quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên để ở, không được mua bán, sang nhượng (Giấy ủy quyền nhà cửa số 619/GP-UB do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 15-11-1982).

Năm 1986, bà và ông Khanh ly hôn tại Mỹ. Ngày 13-9-2006, bà và ông Khanh có Tờ thỏa thuận phân chia tài sản sau khi ly hôn (tại Mỹ), theo đó bà được phân chia nhà đất nói trên (có hợp pháp hóa lãnh sự ngày 03-4-2012). Như vậy, căn nhà nói trên thuộc sở hữu riêng của bà.

Nay, bà có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu bà Phùng Tam và những người đang cư trú tại số nhà 7G Nơ Trang Long trả lại nhà cho bà. Việc đòi nhà đã được bà thông báo cho bà Phùng Tam từ năm 2006 và đến ngày 10-9-2008, Ủy ban nhân dân phường 7, quận Bình Thạnh lập biên bản xác nhận bà Phùng Tam đã nhận được thông báo đòi nhà.

Bị đơn là bà Phùng Tam trình bày:

Căn nhà 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của vợ chồng ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Sâm.

Năm 1982, gia đình bà đã mua nhà đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Sâm. Tại thời điểm mua bán, do ông Khanh đang ở nước ngoài, nên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; do đó, bà và bà Sâm chỉ làm giấy ủy quyền quản lý sử dụng nhà mà không làm giấy tờ mua bán căn nhà. Gia đình bà đã nhận nhà và ở đây từ năm 1982 đến nay.

Quá trình quản lý, sử dụng nhà, gia đình bà đã sửa chữa nhà 03 lần vào các năm: năm 1985, năm 1995 và năm 2004. Tổng chi phí tiền sửa chữa là 17 lượng vàng và 936.250.000 đồng (bà không còn lưu giữ các giấy tờ, chứng cứ chứng minh việc sửa chữa nhà).

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi nhà của bà Sâm, mà chỉ đồng ý trả cho bà Sâm 800.000.000 đồng để sở hữu nhà đất nêu trên. Nếu bà Sâm không đồng ý, thì đề nghị trả lại cho bà tiền sửa chữa nhà, tiền quản lý nhà, tổng cộng là 50 lượng vàng. Hiện nay, gia đình bà rất khó khăn về chỗ ở, nếu Nhà nước đã xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà này, thì bà xin được mua lại theo giá Nhà nước quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Các anh, chị Châu Lệ Hoa, Châu Trí Kiên, Lý Ngọc Linh, Châu Nhuận Đức, Trương

Minh, Diệc Ngọc Liên, Châu Thụ Cầu và các cháu Châu Mạnh Tài, Trương Mỹ Phương, Trương Hồng Phát, Châu Đức Hòa thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Phùng Tam.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2217/2011/DS-ST ngày 29/12/2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Buộc bà Phùng Tam, bà Châu Lệ Hoa, ông Châu Trí Kiên, ông Châu Mạnh Tài, ông Châu Nhuận Đức, bà Trương Mỹ Phương, ông Trương Minh, ông Trương Hồng Phát, ông Châu Đức Hòa, ông Châu Thụ Cầu, bà Diệc Ngọc Liên, bà Lý Ngọc Linh và những người khác đang ở trong căn nhà số 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh phải trả nhà số 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh với hiện trạng 1 trệt, 1 lửng, 1 sân thượng theo bản vẽ được Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh duyệt ngày 05-8-2010 cho bà Nguyễn Thị Sâm.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Sâm hỗ trợ tiền sửa nhà, bảo quản nhà và di dời cho bà Tam và những người đang ở trong căn nhà trên số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

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

Ngày 12-01-2012, bà Tam kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2013/DS-PT ngày 13/3/2013, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định không chấp nhận kháng cáo của bà Tam; sửa bản án sơ thẩm về phần ghi nhận sự hỗ trợ của bà Sâm cho bà Tam, cụ thể như sau:

Buộc bà Phùng Tam, bà Châu Lệ Hoa, ông Châu Trí Kiên, ông Châu Mạnh Tài, ông Châu Nhuận Đức, bà Trương Mỹ Phương,

ông Trương Minh, ông Trương Hồng Phát, ông Châu Đức Hòa, ông Châu Thụy Cầu, bà Diệc Ngọc Liên, bà Lý Ngọc Linh và những người khác đang ở trong căn nhà số 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh phải trả nhà số 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh với hiện trạng 1 trệt, 1 lửng, 1 sân thượng theo bản vẽ được Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh duyệt ngày 05-8-2010 cho bà Nguyễn Thị Sâm.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Sâm hỗ trợ thêm cho bà Phùng Tam số tiền 448.448.000 đồng. Tổng cộng, bà Nguyễn Thị Sâm đồng ý hỗ trợ cho bà Phùng Tam (600.000.000 đồng + 448.448.000 đồng) = 1.048.448.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí phúc thẩm và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 05-4-2013, bà Phùng Tam có đơn đề nghị xem xét lại Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 26/2014/KN-DS ngày 08-5-2014, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2013/DSPT ngày 13-3-2013 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 phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2217/2011/DSST ngày 29-12-2011 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 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

XÉT THẤY:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì: Căn nhà số 7G Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của vợ chồng ông Khanh, bà Sâm. Tại “Bản xác nhận” ngày 22-3-2012, ông Khanh thừa nhận rằng: Ông vượt biên sang Mỹ năm 1980. Ngày 15-11-1982, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy phép số 619/GP-UB cho phép bà Sâm ủy quyền cho bà Tam quản lý căn nhà nêu trên. Năm 1986, ông Khanh và bà Sâm ly hôn tại Mỹ. Năm 2006, ông Khanh và bà Sâm có thỏa thuận phân chia tài sản sau khi ly hôn, theo đó, bà Sâm được phân chia nhà, đất trên (có hợp pháp hóa lãnh sự ngày 03-4-2012). Do đó, về mặt pháp lý thì căn nhà nêu trên là của bà Sâm.

Sau khi ủy quyền quản lý căn nhà trên cho bà Tam thì bà Sâm xuất cảnh sang Mỹ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định số 297/CT ngày 02-10-1991 của Hội đồng Bộ trưởng thì: “Đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu của người xuất cảnh trái phép mà không có ít nhất là một trong những đối tượng là cha, mẹ, vợ, chồng hoặc con đang cùng sống hợp pháp trong nhà đó ở lại thì nhà đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước...”.

Tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 1/7/1991, quy định như sau:

“Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách dưới đây:

1. Cải tạo nhà đất cho thuê; 2. Cải tạo

công thương nghiệp tư bản tư doanh có liên quan trực tiếp đến nhà đất; 3. Quản lý nhà đất của các tổ chức, cá nhân (điểm 2/IV) ở các tỉnh, thành phố phía Nam sau ngày giải phóng (30/4/1975); 4. Quản lý nhà đất vắng chủ; 5. Quản lý nhà đất trong từng thời điểm nhất định và nhà đất của các đoàn hội, tôn giáo; 6. Quản lý nhà đất của những người di tản, chuyển vùng hoặc ra nước ngoài”.

Tại Điều 4 Nghị quyết 755 ngày 02-4-2005 của Quốc hội quy định: “Đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11, nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Tại thời điểm Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án này, thì Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà, đất nêu trên; bà Tam ở nhà đất này không phải do Nhà nước bố trí sử dụng, mà là ở theo sự ủy quyền của bà Sâm. Theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết 755 thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý căn nhà này. Do đó, căn nhà trên vẫn là của bà Sâm, còn bà Tam chỉ là người sử dụng theo ủy quyền, nên bà Sâm có quyền khởi kiện đòi nhà theo quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng nghị cho rằng, nếu bà Tam không quản lý thì căn nhà trên là của Nhà nước, nên gia đình bà Tam được tiếp tục ở và ký hợp đồng thuê nhà với cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước là không đúng.

Kháng nghị cho rằng Giấy phép ủy quyền nhà số 619 ngày 15-12-1982 là loại giấy phép không có thời hạn, khi giải quyết Tòa án hai cấp chấp nhận yêu cầu đòi nhà của bà Sâm nhưng không tuyên hủy Giấy phép ủy quyền nêu trên là thiếu sót.

Về vấn đề này, thấy rằng: Tại Giấy phép ủy quyền nhà của ngày 15-11-1982 không ghi thời hạn ủy quyền. Thực tế, ngày 03-10-2006, bà Sâm đã có “Thư thông báo” về việc hủy ủy quyền nhà và đòi lại nhà (bà Tam đã nhận được Thư đòi nhà này). Như vậy, bà Sâm đã có thông báo đòi nhà, nhưng bà Tam và gia đình không trả nhà. Ngày 12-9-2008, bà Sâm khởi kiện đòi nhà, như vậy, bà Sâm đã thể hiện ý chí là không ủy quyền cho bà Tam tiếp tục quản lý nhà nữa, nên việc ủy quyền nói trên đương nhiên chấm dứt.

Hơn nữa, khi giải quyết vụ án, Tòa án quyết định buộc bà Tam và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả nhà cho bà Sâm. Như vậy, ủy quyền quản lý, sử dụng nhà nêu trên cũng chấm dứt hiệu lực. Trường hợp này, việc không tuyên hủy giấy ủy quyền không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Về việc tính công sức trông coi, bảo quản, sửa chữa nhà:

Bà Sâm khai: Hiện trạng nhà ban đầu (lúc ủy quyền quản lý nhà) là: 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu. Còn bà Tam khai: Gia đình bà đã sửa chữa nhà 03 lần vào các năm: Năm 1985, năm 1995 và năm 2004, tổng số tiền sửa chữa nhà là 17 lượng vàng và 936.250.000 đồng, nhưng bà không lưu giữ được các giấy tờ, tài liệu để chứng minh cho việc sửa chữa nhà. Thực tế hiện nay là nhà

01 trệt, 01 lầu, 02 lầu (thêm 1 lầu so với khi ủy quyền).

Theo biên bản định giá nhà ngày 26-8-2011 thì giá trị xây dựng căn nhà trên là 448.448.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 11.880.000.000 đồng; tổng giá trị nhà và đất là 12.328.448.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 13-4-2009, bà Tam yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa nhà, công quản lý nhà là 50 lượng vàng SJC nhưng bà Sâm không chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Sâm trả chi phí sửa chữa nhà, công quản lý trông coi nhà và hỗ trợ di dời cho bà Tam là 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sâm đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Tam toàn bộ giá trị xây dựng căn nhà là 448.448.000 đồng, cộng với 600.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận, tổng cộng là 1.048.448.000 đồng. Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Sâm hỗ trợ thêm cho bà Tam, tổng cộng là 1.048.448.000 đồng. Như vậy, quyền lợi của bà Tam đã được giải quyết thỏa đáng, có lý, có tình.

Hơn nữa, sau khi xét xử phúc thẩm, tuy bà Tam có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Tuy nhiên, tại “Biên bản giải quyết việc thi hành án” ngày 01-4-2014, thì bà Tam đã tự nguyện thỏa thuận với đại diện của bà Sâm về việc giao nhà theo quyết định của Bản án phúc thẩm, đồng thời, bà Tam nhận 50.000.000 đồng do bà Sâm hỗ trợ để gia đình bà Tam di dời. Đối với số tiền 1.048.448.000 đồng bà Sâm tự nguyện hỗ trợ về công sức bảo quản, duy trì và xây dựng thêm cho bà Tam

mà Tòa án cấp phúc thẩm đã ghi nhận, thì theo “Giấy rút tiền mặt” ngày 21-4-2014, bà Tam đã trực tiếp nhận toàn bộ số tiền trên. Như vậy, Bản án phúc thẩm trên đã được các đương sự tự nguyện thi hành xong. Do đó, trong trường hợp này, để ổn định, tránh việc xáo trộn không cần thiết về việc sử dụng nhà đất của các đương sự thì không cần thiết giải quyết lại vụ án.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 291, khoản 1 Điều 297 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- Không chấp nhận Quyết định số 26/2014/KN-DS ngày 08-5-2014 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2013/DSPT ngày 13-3-2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “tranh chấp đòi nhà” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Sâm với bị đơn là bà Phùng Tam; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Châu Lệ Hoa, Châu Trí Kiên, Châu Nhuận Đức, Trương Minh, Châu Thụ Cầu, Diệc Ngọc Liên, Lý Ngọc Linh và các cháu Châu Mạnh Tài, Trương Mỹ Phương, Trương Hồng Phát, Châu Đức Hòa.

2- Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2013/DSPT ngày 13-3-2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục có hiệu lực pháp luật.