

## **ÁN LỆ SỐ 31/2020/AL<sup>1</sup>**

**Về xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ là quyền tài sản**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/DS-GĐT ngày 10-4-2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “Tranh chấp chia tài sản chung về việc mua hóa giá nhà” tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 12 người.

### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 1 phần “Nhận định của Tòa án”.

### **Khái quát nội dung án lệ:**

#### **- Tình huống án lệ:**

Cá nhân thuộc diện được mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở mà khi còn sống, người đó chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà theo quy định của pháp luật.

#### **- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, phải xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước là quyền tài sản và được chuyển giao cho các thừa kế của người đó.

### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Các điều 172, 188, 634 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với các điều 163, 181, 631 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 105, 115, 609 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

### **Từ khóa của án lệ:**

“Nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước”; “Mua hóa giá nhà”; “Tài sản”; “Quyền tài sản”.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại Đơn khởi kiện ngày 05-7-2007, Đơn khởi kiện bổ sung các ngày 29-8-2008, 15-01-2010, 20-7-2010, 10-8-2010 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

---

<sup>1</sup> Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Cha mẹ bà là cụ Nguyễn Thanh T (chết năm 1995) và cụ Lâm Thị C (chết ngày 25-01-2011) có 03 người con chung là bà (H), ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 (chết năm 1992, có vợ là bà Hồ Thị H4 và có 04 người con chung là các anh chị Nguyễn Hồ Thanh C1, Nguyễn Hồ Hoàng Đ, Nguyễn Thị An T2, Nguyễn Thị Mỹ D). Cụ T tham gia cách mạng từ trước tháng 8-1945 ở Bạc Liêu. Ngày 20-7-1954, cụ T tập kết ra Bắc. Năm 1964, cụ C lấy chồng khác. Tháng 10-1975, cụ T về công tác tại Cục A Quân khu 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Năm 1976, cụ T chung sống với cụ Lê Thị T4 (không đăng ký kết hôn). Khoảng đầu năm 1976, cụ T được Quân đội cấp căn nhà số 63 (tầng 2) đường V, phường X, nay là nhà số 63 đường B, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Quyết định số 092/QĐ ngày 16-4-1981, Hội đồng nhà đất Quân khu 7 đã cấp chính thức căn nhà trên cho cụ T.

Ngày 27-8-1995, cụ T chết không để lại di chúc. Bà Nguyễn Thị Kim L là con riêng của cụ T4 đã đứng tên làm hợp đồng thuê căn nhà trên và xin mua hóa giá căn nhà trên theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP). Khi biết được việc làm này của bà L thì bà đã có đơn khiếu nại. Ngày 05-7-2001, Thanh tra quốc phòng của Bộ tư lệnh Quân khu 7 đã họp giải quyết với nội dung: nếu gia đình bà không còn khiếu nại thì nhà số 63 đường B sẽ được giải quyết cho bà L mua hóa giá; sau khi mua hóa giá xong thì sẽ trừ các khoản chi phí trong việc mua nhà của Nhà nước, giá trị còn lại của ngôi nhà sẽ do nội bộ chị em trong gia đình thỏa thuận chia; nếu không thống nhất được thì sẽ giải quyết theo pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi mua hóa giá xong, bà L đã chiếm đoạt luôn căn nhà và cho Công ty trách nhiệm hữu hạn NV thuê, mà không trao đổi bàn bạc với bà và ông T1 để cùng thỏa thuận phân chia giá trị của ngôi nhà. Bà xác định nhà số 63 đường B được Nhà nước bán hóa giá với sự đãi ngộ của Đảng và Nhà nước cho cụ T, nên các con cụ T phải được hưởng. Bà đề nghị Tòa án buộc bà L phải chia cho các thừa kế của cụ T  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà số 63 đường B, sau khi đã trừ tiền mua hóa giá ngôi nhà và các chi phí liên quan trong việc mua hóa giá nhà.

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 29-8-2008, bà yêu cầu Tòa án chia nhà số 63 đường B theo pháp luật cho các thừa kế của cụ T bao gồm cụ T4, bà, ông T1, ông T2, bà L (nếu chứng minh được là con nuôi hợp pháp) và yêu cầu bà L hoàn trả tiền cho thuê nhà từ năm 1998 đến nay là khoảng 2.000.000.000 đồng.

Ngày 20-7-2010, bà có đơn yêu cầu Tòa án xác định việc Cục A Quân khu 7 ký hợp đồng bán nhà số 63 đường B cho bà L là không đúng pháp luật, đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Cục A Quân khu 7 với vợ chồng bà L; công nhận các thừa kế của cụ T được quyền hưởng tiêu chuẩn của cụ T để được mua nhà số 63 đường B. Ngày 10-8-2010, bà H có đơn rút lại yêu cầu ngày 20-7-2010.

Ngày 17-11-2014, bà H có đơn yêu cầu chia tài sản chung là nhà số 63 đường B theo biên bản thỏa thuận của Thanh tra Bộ Quốc phòng, không yêu cầu chia số tiền mà bà L đã cho Công ty trách nhiệm hữu hạn NV thuê nhà số 63 đường B từ năm 2002 đến nay.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Cha mẹ bà là cụ Lê Thị T4 và cụ Nguyễn Văn C2 (Trưởng Ban Tổ chức Trung ương Cục Miền Nam - hy sinh năm 1973). Năm 1975, bà và gia đình được Ban Tổ chức Trung ương cấp cho 01 phần căn nhà tại số 201/6 Y, nay là số 4/1 (có lúc ghi là số 204/1) đường HV, phường Đ, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cụ C2 mất, cụ T4 xây dựng gia đình với cụ T. Năm 1981, cụ T4 ốm, nên bà về tạm trú tại nhà số 63 đường B để nuôi mẹ bệnh. Năm 1982, cụ T4 chết. Khi đó cụ T bị bệnh, thường xuyên phải vào viện, nhưng không có người nhà chăm sóc (các con cụ T đã chuyển hộ khẩu và đi nơi khác sinh sống), nên bà ở lại nhà số 63 đường B để chăm sóc cụ T.

Năm 1986, theo yêu cầu của cụ T, chị em bà đã làm thủ tục trả lại căn nhà số 4/1 đường HV để được nhập hộ khẩu vào căn nhà số 63 đường B. Năm 1993, cụ T lập giấy ủy quyền cho bà được trọn quyền giải quyết những việc có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm đối với căn nhà số 63 đường B; cụ T viết rõ trong giấy ủy quyền là giấy ủy quyền có giá trị trong khi cụ còn sống và kể cả khi cụ chết. Năm 1995, cụ T chết. Năm 2001, khi bà đứng tên làm thủ tục mua hóa giá nhà thì bà H và ông T1 có đơn khiếu nại. Bộ tư lệnh Quân khu 7 đã giải quyết bằng cách bác đơn khiếu nại của bà H, cho vợ chồng bà được mua hóa giá nhà, sau khi mua xong sẽ trừ số tiền mua hóa giá nhà, phần còn lại sẽ do chị em trong gia đình thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì giải quyết theo pháp luật. Xuất phát từ tình cảm cá nhân và cùng là chị em, nên bà cũng có ý định là nếu bà H có đơn bãi nại và bà được xét giảm tiền mua nhà theo tiêu chuẩn của cụ T thì bà sẽ hỗ trợ cho các con ruột của cụ T. Vì vậy, bà cũng đồng ý với việc giải quyết của Bộ tư lệnh Quân khu 7, nhưng sau đó, bà H và ông T1 vẫn tiếp tục khiếu nại, nên bà không được mua giảm giá theo chế độ của cụ T mà mua theo chế độ con liệt sỹ với giá 606.311.587 đồng. Do bà nộp tiền một lần nên được giảm 10% tiền nhà và 20% tiền đất, tổng số tiền phải trả là 506.450.828 đồng. Như vậy, bà mua hóa giá nhà trên theo tiêu chuẩn của bà (tiêu chuẩn con liệt sỹ), không phải tiêu chuẩn của cụ T, nên nhà số 63 đường B nêu trên là tài sản riêng của vợ chồng bà. Ngày 09-10-2002, bà và chồng của bà là ông Nguyễn Phi H3 (chết ngày 04-7-2006) được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Sau khi mua hóa giá nhà, ông Nguyễn Thanh H1 (anh trai bà) đã sửa chữa nhà hết 400.000.000 đồng (tương đương 80 lượng vàng). Nếu yêu cầu của bà H được chấp nhận thì phải trừ chi phí sửa nhà của ông H1 là 80 lượng vàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H.

- Bà Hồ Thị H4 và các anh, chị Nguyễn Hồ Thanh C1, Nguyễn Hồ Hoàng Đ, Nguyễn Thị An T3, Nguyễn Thị Mỹ D cùng ủy quyền cho bà H giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Thanh H1 trình bày: Ông có tên trong sổ hộ khẩu căn nhà số 63 đường B từ năm 1989. Khoảng năm 2004 ông và bà L đã sửa chữa, xây dựng thêm phía sau nhà, giá trị khoảng 400.000.000 đồng. Theo ông, nhà này không phải di sản của cụ T. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H ông yêu cầu

được lấy lại số tiền sửa chữa nhà tính theo giá vàng tại thời điểm năm 2004. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H thì ông không yêu cầu gì.

- Anh Nguyễn Hoàng Minh M1, chị Hoàng Nguyễn Ngọc T7 (con của ông Nguyễn Phi H3) trình bày: Anh, chị không có ý kiến, không yêu cầu, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Biên bản định giá nhà ngày 08-9-2010 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xác định giá trị nhà đất số 63 đường B là 33.993.333.920 đồng. Hồ sơ chiết tính tháng 10-2010 của Công ty dịch vụ công ích Quận 3 thuộc Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xác định giá trị nhà ông H1 xây cất là 264.114.568 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2009/DSST ngày 28-4-2009, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, cụ Nguyễn Thị C có bà Nguyễn Thị H là giám hộ đương nhiên, bà Hồ Thị H4, các anh chị Nguyễn Hồ Thanh C1, Nguyễn Hồ Hoàng Đ, Nguyễn Thị An T3, Nguyễn Thị Mỹ D về việc phân chia di sản thừa kế đối với căn nhà 63 (tầng 2) đường B, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H và ông T1 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1446/2009/DSPT ngày 14-8-2009, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2009/DSST ngày 28-4-2009 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập vợ và con của ông Nguyễn Thanh H1; các thừa kế của ông Nguyễn Phi H3 (chết năm 2006) vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ quan hệ tranh chấp trong vụ án này.

Do có đương sự ở nước ngoài (anh Nguyễn Hoàng Minh M1 và chị Hoàng Nguyễn Ngọc T7) nên Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2014/DS-ST ngày 06-3-2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 và các thừa kế của ông Nguyễn Văn T2 số tiền chênh lệch từ việc mua nhà hóa giá cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị H: 3.882.238.480 đồng, tỷ lệ 1/8. Ông Nguyễn Văn T1 3.882.238.480 đồng, tỷ lệ 1/8. Các thừa kế của ông Nguyễn Văn T2 gồm: Nguyễn Hồ Thanh C1, Nguyễn Hồ Hoàng Đ, Nguyễn Thị An T3 và Nguyễn Thị Mỹ D là 3.882.238.480 đồng, tỷ lệ 1/8. Mỗi người là 970.559.620 đồng, số tiền này tạm giao cho bà H quản lý, bà H có trách nhiệm giao lại cho các đồng thừa kế của ông T2.

Bà Nguyễn Thị Kim L được hưởng tổng cộng là 20.878.905.440 đồng, tỷ lệ 5/8 (3.882.238.480 đồng + 16.996.666.960 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc yêu cầu xác nhận căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2015/DS-PT ngày 21-8-2015, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L; sửa bản án dân sự sơ thẩm nêu trên như sau:

Xác định căn nhà số 63 (tầng 2) đường B, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Phi H3 (chết ngày 04-7-2006), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19980/2002 ngày 09-10-2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 và yêu cầu của các đương sự Nguyễn Hồ Thanh C1, Nguyễn Hồ Hoàng Đ, Nguyễn Thị An T3 và Nguyễn Thị Mỹ D yêu cầu được hưởng giá trị căn nhà số 63 (tầng 2) đường B, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đòi bà Nguyễn Thị Kim L phải chia số tiền 8.320.548.575 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 đòi bà Nguyễn Thị Kim L phải chia số tiền 8.320.548.575 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của các đương sự Nguyễn Hồ Thanh C1, Nguyễn Hồ Hoàng Đ, Nguyễn Thị An T3 và Nguyễn Thị Mỹ D đòi bà Nguyễn Thị Kim L phải chia số tiền 8.320.548.575 đồng.

Ngày 18-10-2015, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22-8-2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và 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 số 125/2015/DS-PT ngày 21-8-2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2014/DSST ngày 06-3-2014 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 với nhận định:

Cụ Nguyễn Thanh T chung sống với cụ Nguyễn Thị C có 03 người con chung, gồm các ông, bà: Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Văn T2 (ông T2 chết năm 1992, có vợ là Hồ Thị H4 và 04 người con). Năm 1975, cụ T trở về Miền Nam chung sống với cụ Lê Thị T4 không có con chung. Cụ T4 có hai con riêng là bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh H1.

Tài sản hai bên đang tranh chấp là căn nhà tại số 63 (tầng 2) đường V, Phường X, quận I (nay là đường B, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc căn nhà là do Bộ tư lệnh Quân khu 7 tiếp quản sử dụng từ sau ngày Miền Nam giải phóng. Năm 1981, Quân khu 7 cấp “Giấy phép quyền sở hữu sử dụng” số 092/QĐ ngày 16-4-1981 cho cụ Nguyễn Thanh T. Theo nội dung giấy phép thì việc cấp nhà cho cụ T là “để tạo mọi điều kiện chỗ ăn, ở cho gia đình cán bộ, ổn định lâu dài và cấp do hoàn cảnh gia đình cán bộ không có nhà ở”, thời điểm cấp thì bà H và ông T1 (con cụ T) sống chung với cụ T, có hộ khẩu thường trú tại căn nhà trên. Đến năm 1982, hai chị em bà L và ông H1 mới chuyển về sống cùng cụ T và được cụ T bảo lãnh nhập hộ khẩu về căn nhà trên.

Ngày 09-6-1993, cụ T lập “Giấy ủy quyền” có nội dung: “...Tôi ủy quyền cho con tôi Nguyễn Thị Kim L thay mặt tôi khi còn sống và ủy quyền cho nó được trọn quyền giải quyết những việc có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm đối với căn nhà được Quân khu 7 và Sở nhà đất thành phố cấp cho (bao gồm tầng lầu và diện tích sàn phía dưới đất đã được phân chia giữa hai gia đình từ trước) khi không may tôi qua đời”. Giấy có sự chứng kiến của đại diện Tổ dân phố, đại diện Chi hội 7 - Hội cựu chiến binh Phường H, Quận I; đại diện Công an Phường H, Quận I và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Như vậy, đây là giấy ủy quyền cho bà L thay mặt cụ T khi còn sống cũng như khi cụ T qua đời để giải quyết những việc có liên quan đến căn nhà chứ không phải ủy quyền cho bà L toàn bộ căn nhà như nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm.

Ngày 27-8-1995, cụ T chết, không để lại di chúc. Năm 1998, bà L có đơn gửi Hội đồng nhà đất Quân khu 7 xin mua hóa giá căn nhà trên theo Nghị định 61/CP thì bà H và ông T1 khiếu nại không đồng ý cho bà L mua nhà trên theo chế độ của cụ T. Tại Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 05-7-2001 của Thanh tra Bộ Quốc phòng, hai bên đã thỏa thuận thống nhất “...đồng ý để bà L đứng tên mua căn nhà 63 đường B. Việc phân chia sau khi đã trừ đi những khoản chi phí nghĩa vụ đối với Nhà nước, giá trị còn lại do chị em bàn bạc thỏa thuận, nếu không được thì giải quyết theo pháp luật” và tại Biên bản giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 17-8-2001, bà L cũng xác nhận “đồng ý làm cam kết theo biên bản giải quyết của Quân khu ngày 05-7-2001....”.

Đến ngày 02-10-2001, Cục A Quân khu 7 ký hợp đồng cho bà L thuê căn nhà trên. Sau đó, Hội đồng nhà đất Quân khu 7 làm thủ tục bán căn nhà trên cho bà L theo Nghị định 61/CP. Ngày 09-10-2002, bà L và chồng (ông Nguyễn Phi H3 đã chết năm 2006) được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Như vậy, mặc dù trước khi chết, cụ T chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà đối với căn nhà trên nhưng cụ T vẫn là người được Quân khu 7 xét cấp theo tiêu chuẩn của sĩ quan quân đội, là người có công với cách mạng và quyết định cấp nhà cho

cụ T của Quân khu 7 chưa bị thu hồi. Đồng thời, theo quy định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là đối với các nhà có tranh chấp, khiếu nại sẽ không giải quyết thủ tục bán nên phải sau khi có sự thống nhất, thỏa thuận giữa hai bên thì Quân khu 7 mới giải quyết cho bà L được đứng tên mua hóa giá nhà. Mặt khác, tại Công văn số 8709/SXD-BKTBN ngày 08-12-2008 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Khi bán hóa giá nhà cho bà L là căn cứ vào Quyết định số 092/QĐ ngày 14-4-1981 của Quân khu 7 về việc cấp nhà cho cụ T, Giấy xác nhận số 672/XN-QLĐT ngày 05-12-1998 của Phòng quản lý đô thị quận G xác nhận việc bà L trả nhà cho Nhà nước và Biên bản ngày 05-7-2001 họp giải quyết khiếu nại của Thanh tra Bộ Quốc phòng Quân khu 7. Vì vậy, có cơ sở để xác định đây là tài sản chung được thỏa thuận tại biên bản ngày 05-7-2001 và biên bản ngày 07-8-2001 giữa bà Nguyễn Thị Kim L và hai chị em bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là tranh chấp chia tài sản chung từ việc mua hóa giá nhà để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ; tuy nhiên, khi xác định tỷ lệ phần giá trị để chia, lẽ ra cần phải trừ đi chi phí mua nhà sau đó mới chia nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chia cho bà L được hưởng 1/2 giá trị căn nhà sau đó mới trừ đi chi phí mua nhà trong phần giá trị 1/2 còn lại rồi mới chia đều cho các đương sự trong đó có cả bà L là chưa chính xác. Còn Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét những nội dung trên mà cho rằng cụ T đã lập “Giấy ủy quyền” ngày 09-6-1993 ủy quyền cho bà L toàn bộ căn nhà trên và việc bà L phải trả lại căn nhà được cấp cho Nhà nước là do sự đánh đổi quyền lợi đang được hưởng để xác định căn nhà trên là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Phi H3 (chồng bà L đã chết năm 2006) là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của các con của cụ T.

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 quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguồn gốc căn nhà số 63 (tầng 2) đường V, phường X, quận I (nay là đường B, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) là do Bộ tư lệnh Quân khu 7 tiếp quản, sử dụng từ sau ngày giải phóng Miền Nam. Năm 1981, Quân khu 7 cấp “Giấy phép quyền sở hữu sử dụng” số 092/QĐ ngày 16-4-1981 cho cụ Nguyễn Thanh T. Theo nội dung giấy phép, việc cấp nhà cho cụ T là “để tạo mọi điều kiện chỗ ăn, ở cho gia đình cán bộ, ổn định lâu dài và cấp do hoàn cảnh gia đình cán bộ không có nhà ở”, tại thời điểm cấp bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1 (con cụ T) sống chung với cụ T, có hộ khẩu thường trú tại căn nhà trên. Đến năm 1982, hai chị em bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh H1 mới chuyển hộ khẩu về sống cùng cụ T. Như vậy, cụ T là người có công với cách mạng, nên được Quân khu 7 xét cấp nhà số 63 đường B nêu trên theo tiêu chuẩn của sĩ quan quân đội. Đến thời điểm cụ T chết năm 1995, cụ chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà đối với nhà số 63 nêu trên. Theo quy định tại Điều 188 và Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 1995, quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T là quyền tài sản (trị giá được bằng tiền) và được chuyển giao cho các thừa kế của cụ T. Do đó, bà H và ông T1 được hưởng thừa kế quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T.

[2] Năm 1998, khi bà L có đơn gửi Hội đồng nhà đất Quận 7 xin mua hóa giá căn nhà trên theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở thì bà H và ông T1 khiếu nại, không đồng ý cho bà L mua nhà trên theo chế độ của cụ T. Tại Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 05-7-2001 của Thanh tra Bộ Quốc phòng, hai bên đã thỏa thuận thống nhất “...đồng ý để bà L đứng tên mua căn nhà 63 đường B. Việc phân chia sau khi đã trừ đi những khoản chi phí nghĩa vụ đối với Nhà nước, giá trị còn lại do chị em bàn bạc thỏa thuận, nếu không được thì giải quyết theo pháp luật” và tại Biên bản giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 17-8-2001, bà L cũng xác nhận “đồng ý làm cam kết theo Biên bản giải quyết của Quận 7 ngày 05-7-2001...”. Đến ngày 02-10-2001, Cục A Quận 7 ký hợp đồng cho bà L thuê căn nhà trên. Sau đó, Hội đồng nhà đất Quận 7 làm thủ tục bán căn nhà trên cho bà L theo Nghị định số 61/CP. Ngày 09-10-2002, bà L và chồng (ông Nguyễn Phi H3 đã chết năm 2006) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy, việc bà L mua được căn nhà số 63 đường B nêu trên là do có sự thống nhất, thỏa thuận giữa bà H, ông T1 với bà L ngày 05-7-2001 thì Quận 7 mới giải quyết cho bà L được đứng tên mua hóa giá nhà. Do đó, có căn cứ xác định nhà số 63 đường B là tài sản chung của bà H, ông T1 và bà L.

[3] Giấy ủy quyền ngày 09-6-1993 của cụ T có nội dung: “Tôi ủy quyền cho con tôi Nguyễn Thị Kim L thay mặt tôi khi còn sống và ủy quyền cho nó được trọn quyền giải quyết những việc có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm đối với căn nhà được Quận 7 và Sở nhà đất thành phố cấp cho (bao gồm tầng lầu 1 và diện tích sàn phía dưới đất đã được phân chia giữa hai gia đình từ trước) khi không may tôi qua đời”. Đây là giấy ủy quyền cho bà L thay mặt cụ T khi còn sống, cũng như khi cụ T qua đời để giải quyết những việc có liên quan đến căn nhà (về thủ tục) chứ không phải ủy quyền cho bà L sở hữu toàn bộ căn nhà như nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm.

[4] Ngoài ra, theo bà L khai thì việc bà L nhập hộ khẩu vào nhà số 63 đường B là do cụ T yêu cầu bà trả nhà số 4/1 đường HV, phường Đ, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do bà và gia đình được cấp theo chế độ liệt sỹ. Trong hồ sơ không có tài liệu nào thể hiện để được nhập hộ khẩu vào nhà số 63 đường B thì bà L phải trả nhà số 4/1 đường HV trên. Bà L trình bày bà mua căn nhà số 63 đường B theo chế độ liệt sỹ chứ không phải theo chế độ của cụ T. Theo Công văn số 8709/SXD-BKTBN ngày 08-12-2008 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì Hội đồng bán nhà ở Quận 7 khi lập thủ tục bán căn nhà trên không miễn giảm chính sách ưu đãi diện người có công với cách mạng cho cụ T, mà bán nhà dựa trên các tài liệu như đơn xin mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, sổ hộ khẩu của bà L, Quyết định 092/QĐ ngày 16-4-1981 về cấp nhà cho cụ T, Giấy xác nhận số 672/XN-QLĐT ngày 05-12-1998 về việc bà L đã trả nhà 4/1 đường HV... Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa xác minh làm rõ việc bà L được mua nhà theo chế độ ưu tiên nào? chế độ ưu tiên của cụ T hay chế độ con liệt sỹ của bà L là thiếu sót.



[5] Mặt khác, theo Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04-01-1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì giá đất ở đường B là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (328,21m<sup>2</sup> x 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.312.840.000 đồng), trong khi đó bà L mua nhà đất trên với giá đất là 392.296.000 đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ bà L mua nhà được giảm theo chế độ nào? Việc giảm trừ tiền mua nhà theo năm công tác và tỷ lệ % xét giảm cụ thể như thế nào?

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà số 63 đường B là tài sản chung của bà H, ông T1 và bà L là có căn cứ; tuy nhiên, khi xác định tỷ lệ phần giá trị để chia, lẽ ra phải trừ chi phí mua nhà và công sức của bà L, sau đó mới chia tài sản chung, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chia cho bà L được hưởng ½ giá trị căn nhà, sau đó trừ đi chi phí mua nhà trong phần giá trị ½ còn lại rồi mới chia đều cho bà H, ông T1 và bà L là không đúng.

[7] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng cụ T đã lập “Giấy ủy quyền” ngày 09-6-1993 ủy quyền cho bà L toàn bộ căn nhà số 63 đường B và việc bà L phải trả lại căn nhà số 4/1 đường HV, phường Đ, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nhà nước là do sự đánh đổi quyền lợi đang được hưởng để xác định căn nhà số 63 đường B là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Phi H3 (chồng bà L đã chết năm 2006) là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của các con của cụ T.

[8] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành thẩm định, định giá diện tích đất tranh chấp; tính toán sau khi trừ đi những chi phí bà L đã bỏ ra mua nhà và công sức của bà L, phần còn lại chia cho nguyên đơn và bị đơn, có tính đến giá thị trường để đảm bảo quyền lợi cho các bên theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng nhà, bà L và ông Nguyễn Thanh H1 đã đầu tư sửa chữa nhà, ông Nguyễn Thanh H1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại chi phí sửa chữa nhà cho ông khoảng 400.000.000 đồng, nên khi giải quyết lại Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho ông Nguyễn Thanh H1 nộp tạm ứng án phí và giải quyết chung trong cùng vụ án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22-8-2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2015/DS-PT ngày 21-8-2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2014/DS-ST ngày 06-3-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp chia tài sản chung về việc mua hóa giá nhà” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. 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.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“[1]... Như vậy, cụ T là người có công với cách mạng, nên được Quân khu 7 xét cấp nhà số 63 đường B nêu trên theo tiêu chuẩn của sĩ quan quân đội. Đến thời điểm cụ T chết năm 1995, cụ chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà đối với nhà số 63 nêu trên. Theo quy định tại Điều 188 và Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 1995, quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T là quyền tài sản (trị giá được bằng tiền) và được chuyển giao cho các thừa kế của cụ T. Do đó, bà H và ông T1 được hưởng thừa kế quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T.”*