

MỘT SỐ VẤN ĐỀ NGHIỆP VỤ TỪ CÁC PHIÊN TÒA THÁNG 11/2019 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN (tiếp theo)

CHU MINH

1.Có phải cứ nguyên đơn khác, bị đơn khác, quan hệ tranh chấp khác là không phải “sự việc đã được giải quyết”.

Ngày 16/6/2015, Bà Tô Thị M khởi kiện đòi bà Phạm Thị H và Cụ Nguyễn Thị Đ (mẹ bà H) trả lại ngôi nhà 12A đường Hoàng Diệu. Bà M khai rằng nhà 12A là một phần nhà 12 Hoàng Diệu mà cha mẹ bà là chủ sở hữu, cho bà N thuê từ năm 1973, bà N cho bà H vào ở từ năm 1980 không được sự đồng ý của gia đình bà.

Bà H và cụ Đ khai rằng: Nhà 12A do cụ Đ và vợ chồng bà H mua chung của bà N, đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà cho vợ chồng bà H từ năm 1983. Năm 2002, bà H và ông C (chồng bà H) ly hôn. Tại Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 17/HNGĐPT ngày 24/9/2002 của TAND tỉnh Lâm Đồng đã quyết định chia cho cụ Đ ½ căn nhà và bà H ½ căn nhà, ông C được chia bằng tiền. Ngày 12/01/2004, bà H và cụ Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà 12A Hoàng Diệu.

TAND tỉnh Lâm Đồng đã có Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự số 03/2016/QĐST-DS ngày 01/8/2016. Nguyên đơn kháng cáo. Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 91/2017/QDDs-PT ngày 30/5/2017, TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã hủy quyết định sơ thẩm, giao xét xử sơ thẩm lại. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định phúc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 12/11/2019, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hủy quyết định phúc thẩm, giữ nguyên quyết định sơ thẩm.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do “vụ việc đã được giải quyết bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật”. Tòa án cấp phúc thẩm hủy quyết định sơ thẩm vì cho rằng “quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Đòi tài sản”, nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn khác với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án hôn nhân gia đình phúc thẩm” nên không thuộc trường hợp “sự việc đã được giải quyết”. Nhận xét của cấp phúc thẩm thể hiện chưa có sự hiểu đúng quy định của pháp luật.

Một trong những trường hợp phải trả lại đơn khởi kiện được quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 192 BLTTDS là “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án”. “Sự việc” quy định ở đây là vấn đề pháp lý mà Tòa án phải phán quyết, là quan hệ tranh chấp cụ thể. Bà M đòi tài sản là ngôi nhà 12A mà bà cho rằng bà có quyền sở hữu (hoặc thừa kế). Để chấp nhận yêu cầu của bà M phải có 2 phán quyết là phán quyết về sở hữu và phán quyết việc trả lại tài sản. Trong đó, quyền sở hữu nhà 12A đã được phán quyết tại Bản án 17/HNGĐPT. Tòa án không thể chấp nhận yêu cầu trả nhà cho bà M trong khi vẫn đang tồn tại quyết định người có quyền sở hữu nhà là bà H và cụ Đ.

Trong thực tiễn xét xử đã có nhiều trường hợp giải quyết vụ án đòi tài sản mà trước đó đã có tranh chấp sở hữu. Tuy nhiên, đó là trường hợp chỉ đòi lại tài sản mà không có việc xem xét lại về sở hữu. Ví dụ: Bản án 17/HNGĐPT đã chia nhà 12A cho bà H. Sau đó ông C (chồng cũ của bà H) lại quay trở lại ở nhà này. Bà H khởi kiện đòi ông C trả lại nhà thì việc khởi kiện của bà H là hợp pháp. Tòa án có thể giải quyết vụ án đòi nhà do bà H khởi kiện trong khi Bản án 17/HNGĐPT vẫn tồn tại.

2. Có áp dụng quy định mới về thẩm quyền đối với vụ án đã thụ lý từ trước khi quy định mới có hiệu lực hay không?

Tại đơn khởi kiện ngày 22/12/2006, bà Nguyễn Thị X yêu cầu buộc ông Phạm Tất Q và bà Phạm Thị C trả lại diện tích đất 240 m² tại số xxx Xa lộ Hà Nội, nay thuộc thửa 823 phường Thảo Điền, Quận 2. Bà X khai rằng bà và chồng là ông Ngô Văn Đ đã nhận chuyển nhượng đất này của bà Ngô Thị H từ 18/12/1990; ông Q có ý định cùng nhận chuyển nhượng nhưng chưa giao tiền, ông Q tự chiếm đất và còn chuyển nhượng lại cho bà C một phần đất. Ông Q thì cho rằng ông mới là người đã trả tiền cho bà H; ông còn được cho thêm đất nên diện tích thực tế mới là 400 m². Bà H đã chết. Các con của bà H, một số người xác nhận vợ chồng bà X là người nhận chuyển nhượng, có người xác định ông Q là người nhận chuyển nhượng.

Vụ án chưa được xét xử sơ thẩm thì có quyết định thu hồi đất ngày 01/8/2011; số tiền đền bù được xác định là 5.157.027.000 đồng được gửi tiết kiệm để trả cho người được xác định là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2014/DS-ST ngày 25/12/2014, TAND Quận 2 không chấp nhận yêu cầu của bà X. Vợ chồng bà X kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 662/2015/DS-PT ngày 05/6/2015, TAND Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà X. Ông Đ và bà C có yêu cầu giám đốc thẩm. Chánh án TAND cấp cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết

định giám đốc thẩm số 92/2016/DS-GĐT ngày 7/7/2016, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án phúc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án. Vợ chồng bà X có yêu cầu giám đốc thẩm. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 12/11/2019, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hủy Quyết định giám đốc thẩm, hủy Bản án phúc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm, giao xét xử sơ thẩm lại.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Ở thời điểm khởi kiện (22/12/2006), đối tượng tranh chấp là diện tích đất mà các đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, theo quy định của Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Ủy ban nhân dân, không thuộc Tòa án nhân dân.

Tuy nhiên, thời điểm xét xử sơ thẩm (25/12/2014) đã là thời kỳ thi hành Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực thi hành từ 01/7/2014). Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì tuy đương sự không giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định ở Điều 100 Luật Đất đai nhưng đương sự lựa chọn khởi kiện tại Tòa án (không yêu cầu UBND giải quyết) thì thẩm quyền giải quyết vẫn thuộc Tòa án nhân dân. Vì vậy, Hội đồng Thẩm phán xác định việc đình chỉ giải quyết vụ án do cho rằng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là không đúng.

Vụ án vẫn phải giao xét xử sơ thẩm lại vì Hội đồng Thẩm phán nhận xét quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn như bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn như bản án phúc thẩm đều chưa có căn cứ đầy đủ.

3. Hợp đồng chuyển quyền thuê nhà của Nhà nước và Hợp đồng bán nhà đang thuê của Nhà nước xác lập trước 01/7/1991.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2003, cụ Trần Văn C yêu cầu buộc vợ chồng bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Công H trả lại diện tích 50,85 m² nhà thuê lại tại tầng trệt nhà số xxx Nguyễn Thị Minh Khai. Cụ C khai rằng đây là một phần nhà cụ được thuê của Nhà nước, cho thuê lại và mới nhận tiền thuê từ tháng 7/1989 đến tháng 12/1992 là 75 chỉ vàng.

Vợ chồng bà Ch và ông H khai rằng: Diện tích nhà nêu trên là do cụ C nhượng lại với giá 75 chỉ vàng và đã trả đủ cho cụ C. Hai bên có lập giấy tay bán nhà đề ngày 10/7/1989, có nội dung khi nào Nhà nước cho cụ C mua hóa giá nhà thì vợ chồng bà Ch ông H phải trả tiền hóa giá phần nhà đã sang nhượng và cụ C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà Ch, ông H phần diện tích

đã sang nhượng. Nay bà Ch và ông H không đồng ý trả nhà vì cụ C không được hóa giá và cũng không được tiếp tục thuê phần nhà này nên không có quyền đòi.

Vụ án đã được xét xử sơ thẩm lần thứ nhất ngày 27/7/2006, xét xử phúc thẩm lần thứ nhất ngày 07/02/2007 nhưng đã bị cấp giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16/4/2014 của TAND Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01/12/2014 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh đều xác định Bản cam kết ngày 10/7/1989 là vô hiệu và chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà. Bản án phúc thẩm đã bị Viện trưởng VKSND cấp cao kháng nghị giám đốc thẩm. Tại quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09/9/2016, TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận kháng nghị. Bà Ch và ông H tiếp tục có yêu cầu giám đốc thẩm. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 12/11/2019, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã chấp nhận kháng nghị của Chánh án, hủy Quyết định giám đốc thẩm, hủy Bản án phúc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm, giao cho TAND Quận 3 xét xử sơ thẩm lại.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Bản cam kết ngày 10/7/1989 có nội dung gồm hai hợp đồng: một hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà và một hợp đồng bán nhà có điều kiện. Đây là giao dịch dân sự về nhà ở trước 01/7/1991, do vậy pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp là Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước 01/7/1991. Nghị quyết 58/1998 không có quy định về giao dịch chuyển quyền thuê nhà và giao dịch bán nhà có điều kiện nên phải áp dụng các nguyên tắc của pháp luật và các quy định tương tự của pháp luật để giải quyết.

Kháng nghị của Chánh án TAND tối cao nhận định “Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố bản cam kết ngày 10/7/1989 giữa cụ C và bà Ch vô hiệu là không đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà Ch”. Nhận định này trên cơ sở nhận định “Có cơ sở xác định cụ C đã thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền thuê nhà của Nhà nước đối với căn nhà xxx Nguyễn Thị Minh Khai cho bà Ch. Quyền thuê nhà của cụ C là quyền tài sản có thể định giá thành tiền và không bị cấm giao dịch”. Đối với hợp đồng bán nhà có điều kiện đã được Kháng nghị nhận định là “Giao dịch này giữa cụ C và bà Ch là giao dịch dân sự có điều kiện. Đó là, khi nào cụ C được nhà nước bán hóa giá nhà mà cụ C đang thuê thì giao dịch phát sinh hiệu lực”. Tuy nhiên, chưa có việc cụ C được hóa giá nhà phần nhà này (mới được hóa giá phần nhà khác), hợp đồng bán nhà chưa phát sinh thì cụ C cũng không có quyền đòi lại nhà vì hiện nay cụ C không có quyền sở hữu cũng như quyền sử dụng đối với phần nhà tranh chấp.

Như vậy, có thể rút ra kết luận là: Đối với giao dịch chuyển quyền thuê nhà của Nhà nước và giao dịch bán nhà của Nhà nước có điều kiện, xác lập trước 01/7/1991 thì không đòi hỏi phải có sự cho phép của cơ quan quản lý nhà, không đòi hỏi phải công chứng, chứng thực cũng có hiệu lực pháp luật.