

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 37/2006/DS-GĐT
NGÀY 06-11-2006 VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP
VỀ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN VÀ VỀ THỪA KẾ”

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...

Ngày 06 tháng 11 năm 2006, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao, đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự tranh chấp về thừa kế tài sản giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hàng Nguyệt Hoa, sinh năm 1930;

Trú tại: nhà số 492, đường Thống Nhất, phường Mỹ Hươn, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Sử Chấn Quang, sinh năm 1953;

Trú tại: nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (hiện đang định cư tại Mỹ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Sử Thị Đầu, sinh năm 1927;

Trú tại: nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

2. Ông Sử Chấn Hùng, sinh năm 1945 (hiện đang định cư tại Mỹ); ủy quyền cho anh Sử Chấn Quang đại diện tham gia tố tụng.

3. Bà Sử Thị Vàng, 93 tuổi (đã chết); hiện chưa xác minh được địa chỉ gia đình bà Vàng.

4. Ông Sử Văn Mà, sinh năm 1944 (đã chết); gia đình ông Mà đang trú tại: khu phố 2, phường Đông Hải, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

5. Ông Đào Thân Diệu (Đào Tỷ), sinh năm 1945;

Trú tại: nhà số 490, đường Thống Nhất, phường Mỹ Hươn, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

6. Bà Hàng Quỳnh Hoa, sinh năm 1928;

Trú tại: tổ 7, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-8-1992 và các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết, bà Hàng Nguyệt Hoa yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Sử Chấn Quang trả lại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận mà gia đình bà Hoa đã cho ở nhờ từ năm 1966. theo bà Hoa thì: cụ Sử Xương

Hà và vợ là cụ Diệp Thị có 10 người con trong đó có 2 người đã chết từ nhỏ, 8 người còn lại gồm:

1. Ông Sử Khắc Hiên (đã chết, có con là ông Sử Chấn Quang đại diện thừa kế tham gia tố tụng).
2. Ông Sử Khắc Thọ (đã chết, có con là ông Sử Văn Mà đại diện thừa kế tham gia tố tụng).
3. Ông Sử Bội Nguyên (đã chết, có con là ông Sử Chấn Hùng đại diện thừa kế tham gia tố tụng).
4. Bà Sử Thị Lan (đã chết, có con là bà Hàng Quỳnh Hoa Mà đại diện thừa kế tham gia tố tụng).
5. Bà Sử Thanh An (đã chết, có con là ông Đào Thân Diệu đại diện thừa kế tham gia tố tụng).
6. Ông Sử Bội Trường (đã chết, có con là bà Hàng Nguyệt Hoa).
7. Bà Sử Thị Đầu.
8. Bà Sử Thị Vàng.

Cụ Hà chết khoảng năm 1933, cụ Thị chết khoảng năm 1942, đều không để lại di chúc. Sinh thời hai cụ tạo lập được căn nhà trên diện tích đất 298,65m² tại số 52 đường Thống Nhất, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Năm 1945, ngôi nhà trên bị bom phá sập toàn bộ. Năm 1947, ông Sử Bội Trường xây nhà mới trên nền đất cũ (nay là số 286 đường Thống Nhất, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận). Năm 1948, bà Hoa kết hôn với ông Trường. Năm 1957, vợ chồng bà Hoa xây lại nhà thành nhà hai tầng. Năm 1965, vợ chồng bà Hoa tiếp tục sửa chữa phần nhà kho và nhà để xe phía sau thành nhà ở, nay là căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Các lần xây dựng, sửa chữa nhà, ông Trường đều đứng tên xin phép và được chính quyền (cũ) chấp nhận. Năm 1965, ông Trường đề nghị chính quyền (cũ) công nhận quyền sở hữu của ông đối với nhà đất. Tại bản án số 39/65 ngày 15-4-1965, Tòa hòa giải rộng quyền Ninh Thuận (chế độ cũ) công nhận ông Trường là chủ sở hữu nhà đất tại phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (gồm cả căn nhà số 286 đường Thống Nhất và căn nhà số 1A hẻm Nguyễn Thái Học). Năm 1966, ông Trường cho cháu ruột là ông Sử Chấn Quang về ở nhờ tại căn nhà số 1A hẻm Nguyễn Thái Học. Năm 1966, ông Trường chết. Trước khi chết, ông Trường lập di chúc đề ngày 15-4-1966 cho vợ là bà Hoa sở hữu toàn bộ nhà đất, sau đó bà Hoa đứng tên kê khai nhà đất và được Ty trước bạ xác nhận. Bà Hoa đã nhiều lần yêu cầu ông Quang dời nhà đi nơi khác, nhưng gia đình ông Quang vẫn ở tại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học từ đó đến nay.

Năm 1970, các ông, bà Sử Chấn Quang, Sử Văn Mà, Sử Thị Đầu, Sử Thanh An, Sử Thị Lan khởi kiện yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thị là toàn bộ nhà đất tại

số 286 đường Thống Nhất, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Tại bản án sơ thẩm số 29/TT ngày 27-4-1972, Tòa án tỉnh Ninh Thuận (chế độ cũ) quyết định bác yêu cầu chia thừa kế của các đương sự đối với nhà đất trên.

Các đương sự kháng cáo ngày 10-5-1972.

Tại bản án 454 ngày 14-11-1973, Tòa thượng thẩm Huế (chế độ cũ) quyết định công nhận phần xây dựng căn nhà tại số 286 đường Thống Nhất (bao gồm cả căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học) là của cụ Hoa, còn nền đất là di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thị để phân chia cho các thừa kế.

Bà Hoa khiếu nại bản án trên, nhưng chưa được giải quyết và bản án cũng chưa được thi hành thì giải phóng miền Nam. (Gia đình bà Hoa vẫn ở tại căn nhà số 286 đường Thống Nhất và gia đình ông Quang vẫn ở tại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học).

Sau khi giải phóng Miền Nam, bà Hoa tiếp tục khiếu nại.

Tại Quyết định số 30 ngày 14-7-1975, Ủy ban quân quản thị xã Phan Rang quyết định công nhận quyền sở hữu của bà Hoa đối với toàn bộ căn nhà trên, đồng thời buộc ông Quang trả lại cho bà Hoa căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học. Năm 1977 và năm 1982, bà Hoa đứng tên kê khai, nộp thuế toàn bộ nhà đất. Năm 1982, ông Quang cũng kê khai phân nhà đất ông đang quản lý. Năm 1990, bà Hoa làm thủ tục xin hợp thức hóa toàn bộ nhà đất. Tại Quyết định số 1618 ngày 1-8-1990, Sở xây dựng tỉnh Thuận Hải (cũ) công nhận bà Hoa là chủ sở hữu căn nhà số 286 đường Thống Nhất trên diện tích đất 247m² (bao gồm cả diện tích đất của căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học mà ông Quang đang sử dụng).

Ông Sử Chân Quang và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận khai của bà Hoa về quan hệ gia đình và đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thị để lại là toàn bộ nhà đất số 286 đường Thống Nhất. Theo ông Quang và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày thì căn nhà 52 đường Thống Nhất của cụ Hà, cụ Thị tạo lập chỉ bị bom đánh sập phần nhà phía trước vào năm 1945, còn phần nhà phía sau nay là căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học do vợ chồng bà Sử Thị Đầu xây dựng từ năm 1944 vẫn nguyên vẹn. Các bà Sử Thị Lan, Sử Thị Vàng, Sử Thanh An, Sử Thị Đầu đã góp tiền để ông Trường (là con trai) đứng tên xây dựng lại nhà. Năm 1957, ông Trường sửa chữa nhà, sau đó đến năm 1965 thì nộp đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất mà không có ý kiến đồng ý của các anh em trong gia đình. Năm 1965, ông Quang và gia đình chuyển đến sống tại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học vì ông Quang là cháu đích tôn của hai cụ. Năm 1973, Tòa thượng thẩm Huế đã xác nhận phần đất trên có hai căn nhà là di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thị để phân chia cho 8 đồng thừa kế, nhưng bản án chưa được thi hành. Sau giải phóng Miền Nam, bà Hoa đã tự kê khai để hợp thức hóa nhà đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định:

- Bà Hàng Nguyệt Hoa được quyền sở hữu ngôi nhà 286 đường Thống Nhất, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận trên diện tích đất sử dụng là 159,45m² có vị trí:

Đông giáp: đường Thống Nhất.

Tây giáp: nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học.

Nam giáp: nhà 288 đường Thống Nhất.

Bắc giáp: nhà 284 đường Thống Nhất.

- Ông Sĩ Chấn Quang được quyền sở hữu ngôi nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học hiện ông đang ở, trên diện tích đất sử dụng là 139,20m². Ông Sĩ Chấn Quang có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hàng Nguyệt Hoa số tiền à 53.155.000 đồng trị giá căn nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học.

- Bà Hàng Nguyệt Hoa có nghĩa vụ trả tiền chia thừa kế cho:

1. Bà Sĩ Thị Đẩu 32.725.000 đồng, do ông Sĩ Chấn Quang được ủy quyền nhận thay.

2. Bà Sĩ Thị Vàng 32.725.000 đồng.

3. Ông Sĩ Khắc Hiền 32.725.000 đồng, do ông Sĩ Chấn Quang đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

4. Ông Sĩ Khắc Thọ 32.725.000 đồng, do ông Sĩ Văn Mà đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

5. Ông Sĩ Bội Nguyên 32.725.000 đồng, do ông Sĩ Chấn Quang đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

6. Bà Sĩ Thị Lan 32.725.000 đồng, do bà Hàng Quỳnh Hoa đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

7. Bà Sĩ Thanh An 32.725.000 đồng, do ông Đào Thân Diệu (Đào Tỳ) đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

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

Ngày 23-3-1994, bà Hàng Nguyệt Hoa kháng cáo không đồng ý chia thừa kế nhà đất.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 264/DSPT ngày 22-12-1994, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với vụ kiện tranh chấp di sản thừa kế giữa nguyên đơn là bà Hàng Nguyệt Hoa, bị đơn ông Sĩ Chấn Quang. Vì nguyên đơn kháng cáo nhưng được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận có hiệu lực thi hành.

Sau khi bản án phúc thẩm, bà Hàng Nguyệt Hoa khiếu nại.

Tại Quyết định số 233/KNDS ngày 28-7-1995, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 264/DSPT ngày 22-12-1994 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên để xét xử phúc thẩm lại.

Tại Kết luận số 318 ngày 5-10-1995, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 65/DS ngày 3-11-1995, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 264/DSPT ngày 22-12-1994 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 306/DSPT ngày 31-12-1996, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Hàng Nguyệt Hoa được quyền sở hữu ngôi nhà 286 đường Thống Nhất, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận trên diện tích đất sử dụng là 159,45m² có vị trí như trong sơ đồ kèm theo hồ sơ:

- Ông Sứ Chấn Quang được quyền sở hữu ngôi nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học hiện ông đang ở, trên diện tích đất sử dụng là 139,20m² nhưng ông Quang phải trả cho bà Hàng Nguyệt Hoa giá trị xây dựng nhà và giá trị quyền sử dụng đất tổng cộng là 53.155.000 đồng.

- Bà Hàng Nguyệt Hoa có nghĩa vụ thanh toán phần thừa kế cho những người được hưởng thừa kế gồm:

1. Bà Sứ Thị Đẩu 32.725.000 đồng, do ông Sứ Chấn Quang được ủy quyền nhận thay.

2. Bà Sứ Thị Vàng 32.725.000 đồng.

3. Ông Sứ Khắc Hiên 32.725.000 đồng, do ông Sứ Chấn Quang đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

4. Ông Sứ Khắc Thọ 32.725.000 đồng, do ông Sứ Văn Mà đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

5. Ông Sứ Bội Nguyên 32.725.000 đồng, do ông Sứ Chấn Quang đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

6. Bà Sứ Thị Lan 32.725.000 đồng, do bà Hàng Quỳnh Hoa đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

7. Bà Sử Thanh An 32.725.000 đồng, do ông Đào Thân Diệu (Đào Tỳ) đại diện thừa kế hợp pháp nhận thay.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi có bản án phúc thẩm, bà Hàng Nguyệt Hoa khiếu nại cho rằng Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là đúng pháp luật; việc Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất trên đó có căn nhà số 286 đường Thống Nhất và căn nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học là di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thi để phân chia cho các con của hai cụ là không đúng pháp luật.

Tại Quyết định số 24/KNDS ngày 17-3-1998, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 306/DSPT ngày 31-12-1996 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định kháng nghị đánh máy nhằm là bản án dân sự phúc thẩm số 308/DSPT) với nhận định:

Bản án sơ thẩm và phúc thẩm xử công nhận quyền sở hữu của bà Hàng Nguyệt Hoa đối với ngôi nhà 286 đường Thống Nhất và căn nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học là có căn cứ, đúng pháp luật.

Riêng phần diện tích đất của căn nhà số 286 đường Thống Nhất và căn nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận do ông Trường xây dựng trên nền đất của ngôi nhà 52 đường Thống Nhất của cụ Hà, cụ Thi đã bị bom đánh sập hoàn toàn từ năm 1945. Quá trình ông Trường xây dựng sửa chữa hai căn nhà đều được chính quyền (cũ) cho phép và khi đó những người con khác của cụ Hà và cụ Thi không ai có ý kiến phản đối. Trước khi chết, ông Trường đã lập di chúc giao toàn bộ tài sản trên cho bà Hàng Nguyệt Hoa (là vợ) sở hữu. Thực tế bà Hoa đã ở tại căn nhà 286 đường Thống Nhất từ năm 1947, đã nộp thuế, kê khai theo quy định của Nhà nước. Đến năm 1990 bà Hoa được Sở xây dựng tỉnh Thuận Hải (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 286 đường Thống Nhất trong đó có cả nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học. Do đó bà Hoa có quyền sử dụng diện tích đất của cả hai căn nhà này. Bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và bản án dân sự phúc thẩm số 306/DSPT ngày 31-12-1996 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh lại xác định giá trị nền đất nhà tên là di sản thừa kế của cụ Hà và cụ Thi để chia cho những người con của hai cụ là không có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên xét căn nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học, ông Quang đã ở ổn định từ năm 1966 đến nay, ông Quang không có chỗ ở nào khác, vì vậy giao cho ông Quang sở hữu nhưng phải thanh toán giá trị nhà và đất cho bà Hoa là đúng pháp luật. Bản án phúc thẩm áp dụng biên bản định giá ngày 24-12-1993 để buộc ông Quang thanh toán giá trị đất, nhà cho bà Hoa là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Quang, nay thấy cần phải xử theo khung giá đất của UBND tỉnh quy định.

Vì các lẽ trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo thủ tục giám đốc, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và bản án dân sự phúc thẩm số 306/DSST ngày 31-12-1996 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử lại theo hướng đã phân tích trên.

Tại Quyết định số 08/UBTP-DS ngày 7-4-1998, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự về thừa kế nhà đất có giữa nguyên đơn là bà Hàng Nguyệt Hoa, bị đơn ông Sừ Chấn Quang cho đến khi có Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01-7-1991

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, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

Ngày 26-8-1992, bà Hàng Nguyệt Hoa khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Sừ Chấn Quang trả lại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học mà gia đình bà đã cho ông Quang ở nhờ từ năm 1966. Quá trình giải quyết vụ án, ông Quang và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của cụ Sừ Xương Hà, cụ Diệp Thị để lại gồm toàn bộ nhà đất tại phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận mà gia đình bà Hoa và gia đình ông Quang đang quản lý, sử dụng nhưng không nộp tiền án phí. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 306/DSPT ngày 31-12-1996, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, nếu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thị thì cần phải yêu cầu họ nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

Từ năm 1947, ông Sừ Bội Trường đã tiến hành xây nhà mới, sửa chữa nhà mới trên nền đất diện tích 298,65m² có nguồn gốc do cụ Hà, cụ Thị tạo lập tại phường Mỹ Hương, thị xã Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Việc xây dựng, sửa chữa nhà được chính quyền (cũ) cho phép và công nhận, trong khi những người con khác của cụ Hà, cụ Thị không ai có ý kiến đối. Trước khi chết, ông Trường đã lập di chúc cho bà Hoa được sở hữu toàn bộ nhà đất và bà Hoa được trực tiếp quản lý nhà đất. Tại Quyết định số 30 ngày 14-7-1975, Ủy ban quân quản thị xã Phan Rang- Tháp Chàm công nhận quyền sở hữu của bà Hoa đối với toàn bộ căn nhà trên đồng thời buộc ông Quang trả lại cho bà Hoa căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học. Năm 1990, bà Hoa được Sở xây dựng tỉnh Thuận Hải (cũ) cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng nhà số 286 đường Thống Nhất, trong đó có cả nhà 1A, hẻm Nguyễn Thái Học.. Tuy nhiên khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng phải xem xét kỹ chứng cứ, tài liệu về việc ông Quang bà Đầu và các đương sự khác cho rằng nhà cũ chỉ bị sập một phần và nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học do các đương sự góp tiền xây dựng...

Về đất đang có tranh chấp: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nguồn đất là của cụ Hà, cụ Thị nhưng nhà của hai cụ đã bị bom phá sập từ năm 1945, sau đó ông Trường đã xây dựng lại nhà. Chính quyền chế độ cũ có lúc công nhận, có lúc không công nhận ông Trường, bà Hoa có quyền sử dụng đất, còn chính quyền Nhà nước ta thì ngay từ khi giải phóng đã công nhận toàn bộ nhà đất là của bà Hoa. Do đó, nếu trong quá trình giải quyết vụ án mà bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không xuất trình được chứng cứ mới thì phải công nhận bà Hoa là người có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thực tế vợ chồng bà Hoa đã đồng ý cho ông Quang ở tại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học từ năm 1996 và ông Quang đã sinh sống ổn định tại căn nhà này; khi còn sống, ông Trường cũng không yêu cầu ông Quang trả lại nhà. Hơn nữa, sau khi Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm xác định giao cho ông Quang tiếp tục được sở hữu căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học và chỉ phải thanh toán lại cho bà Hoa giá trị xây dựng căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học thì bà Hoa đã đồng ý và cho rằng quyết định của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là đúng pháp luật. Do đó, phải xác minh làm rõ việc ông Quang vào ở tại căn nhà số 1A, hẻm Nguyễn Thái Học là do ông Trường cho hay cho ở nhờ, từ đó mới đủ căn cứ giải quyết vụ án hợp tình, hợp lý. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào bản án Tòa thượng thẩm Huế (chế độ cũ) và lời khai của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác minh quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của cụ Hà, cụ Thị để phân chia cho các thừa kế là chưa có căn cứ vững chắc.

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ông Sử Bội Nguyên (đã chết) có con là ông Sử Chân Hùng đang sinh sống tại Mỹ, vì vậy phải áp dụng các quy định của Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27-7-2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01-7-1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia để giải quyết vụ án thì mới đảm bảo quyền của đương sự. Ngoài ra, cũng cần phải xác định chính xác tư cách tham gia tố tụng của vụ án. Mặt khác, do vụ án đã bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đình chỉ việc giải quyết theo quy định của pháp luật từ năm 1998 và giá nhà đất ở có biến động lớn nên cần thiết phải định giá lại theo giá thị trường mới đảm bảo quyền lợi của đương sự và phù hợp với thực tế.

Vi các lẽ trên và căn cứ vào khoản 3 Điều 291; khoản 3 Điều 297 và khoản 2 Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27-7-2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01-7-1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia;

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 306/DSPT ngày 31-12-1996 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự sơ thẩm số 01/DSST ngày 16-3-1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Lý do hủy các bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm:

1. Cần xác định lại quan hệ tranh chấp.
2. Cần điều tra, xác minh lại một số tài liệu, chứng cứ trong vụ án.
3. Cần định giá lại tài sản theo giá thị trường.

- Nguyên nhân dẫn đến việc hủy các bản án sơ thẩm và phúc thẩm:

1. Thiếu sót trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp khi thụ lý và giải quyết vụ án.
2. Thiếu sót trong việc thu thập, xác minh và đánh giá chứng cứ;
3. Do thời hạn giải quyết vụ án bị kéo dài.