

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2020/DSPT
Ngày 13 tháng 02 năm 2020
Về vụ án “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng nhà ở*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2019/TLPT-DS ngày 17/5/2019 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng nhà ở*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 454/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số nhà 197 B, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1947. Địa chỉ: Số 76 phố H, quận H, thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Số nhà 42, ngõ 36 Đ, phường C, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Anh T – Văn phòng luật sư K thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

*** Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà 197 B, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà T1 và bà T2:
Luật sư Nguyễn Văn Đ1 – Văn phòng luật sư Hưng Giang, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1947. Địa chỉ: Số 76 phố H, quận H, thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Số nhà 42, ngõ 36 Đ, phường C, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1934. Địa chỉ: Số nhà 56 phố B, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1960; địa chỉ: 12A07 T1, Chung cư CT1 Eroland Khu đô thị M, phường M, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1937. Địa chỉ: Số nhà 197 B, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà T4: Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1958. Địa chỉ: Lô 7, B6, C, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1974. Hiện đang định cư tại: SAAZER STRBE 24, 93057 REGERSBURG, B-R-D GERMANY. Vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1958. Địa chỉ: Lô 7, B6, C, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

6. Chị Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 1976. Địa chỉ: 197 B, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

7. Ông Lê Hồng H, sinh năm 1946. Địa chỉ: Số 76 H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị T7, sinh năm 1972. Vắng mặt.

9. Chị Nguyễn Thúy H1, sinh năm 1998; vắng mặt.

10. Chị Nguyễn Minh N, sinh năm 1998; vắng mặt.

11. Cháu Nguyễn Đức A, sinh năm 2007. *Người đại diện theo pháp luật:*
Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số nhà 197 B, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày thì:

Nguồn gốc nhà đất số 197 B là của cụ Nguyễn Văn H2 và cụ Nguyễn Thị Đ2. Cụ H2 và cụ Đ2 có 05 người con gồm: Ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị T9, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B. Nhà đất này các cụ mua đầu giá năm 1952 thông qua Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội với giá 27 vạn tiền Đông Dương, đến năm 1953 mới hoàn thành thủ tục mua bán. Tuy nhiên do tư tưởng phong kiến nên hai cụ đã để cho ông Nguyễn Văn T8 đứng tên nhà đất.

Sau khi mua xong, gia đình cho một số người thân đến ở nhờ (những người thân này hiện nay đã chết). Đến năm 1956 thì gia đình gồm: Cụ H2, cụ Đ2 và 04 người con là ông T8, bà T3, bà M, bà B chuyển về nhà đất này ở; còn bà T9 không về ở cùng do đã xây dựng gia đình từ năm 1953. Khi về ở, gia đình sửa chữa lại phần nhà ngoài để kinh doanh, phần nhà trong làm diện tích pha chế, còn gia đình ở trên gác.

Năm 1957 ông Nguyễn Văn T8 kết hôn với bà Nguyễn Thị T4; ông T8 và bà T4 có 05 con chung: Chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Văn M1 (đã chết, không có vợ con), anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Bích L, chị Nguyễn Thị Bích T6. Vợ chồng ông T8 và các con cũng đều sinh sống tại nhà đất này.

Năm 1971 cụ Nguyễn Văn H2 bị liệt.

Năm 1983 cụ H2 quyết định ngăn đôi cửa hàng phía ngoài để phân chia cho các con nhưng do cụ H2 bị liệt nên gia đình gồm: cụ Đ2, ông T8, bà T3, bà M, bà B ra UBND phường C lập giao kèo như sau: Bà T3, bà B, bà M được quyền sử dụng cùng chồng con 1/2 cửa hàng số 197 B diện tích khoảng 24 m² (dưới tầng 1, cạnh số nhà 195); 1/2 cửa hàng số 197 B (dưới tầng 1) của ông T8, các công trình phụ dùng chung. Giao kèo quy định khi có sự thay đổi, sửa chữa các phần trong ngôi nhà 197 B thì những người có mặt trong giao kèo phải có sự bàn bạc thỏa thuận với nhau. Bản giao kèo có đầy đủ dấu lẫn tay của cụ Đ2, chữ ký của ông T8, bà T3, bà B, bà M; có xác nhận của UBND phường C.

Quá trình ở phần cửa hàng được phân chia bà M có 02 lần xây bức tường ngăn đôi cửa hàng, sửa lát nền, trát xây, quét vôi ve.

Năm 1985 cụ H2 chết.

Năm 1987 cụ Đ2 đi Anh.

Tháng 10/1990 ông T8 tự vẫn chết. Trước khi chết ông T8 viết thư để lại do mâu thuẫn vợ chồng không thể sống được, và dặn dò cho các con nhà cửa rõ

ràng, riêng phần bà M ở ông T8 không đề cập đến. Sau khi ông T8 chết thì bà M lo ma chay, bốc mộ cho ông T8.

Năm 1992 bà M đi sang Anh để chăm sóc cụ Đ2 già yếu, bà T9 ốm nặng. Trước khi đi bà M có giấy ủy quyền cho chị T5, chị L (con ông T8) trông nom và làm ăn sinh sống ở đó, bà để lại toàn bộ đồ đạc và đồ làm hàng cho các cháu tiếp tục làm ăn. Quá trình sống ở Anh bà M vẫn thường xuyên đi đi về về, ăn ở tại địa chỉ 197 B.

Sau khi bà M đi Anh thì bà B có nguyện vọng xuống ở phần nhà của 3 chị em được sử dụng nhưng bà T4 không đồng ý.

Năm 2000 cụ Đ2 chết và bà M về Việt Nam, sau đó lại tiếp tục sang Anh.

Năm 2005 bà M bị mắc nhiều bệnh tật, cần có nơi ở điều trị bệnh nhưng không có nên thường xuyên phải về nhà các chị em gái ở nhờ.

Năm 2006 anh Đ phá nhà ngang (là nhà sau cửa hàng) nhưng không thông báo cho các bà, tự sửa sang tu bổ cửa hàng như hiện nay mà không được sự đồng ý của các bà.

Tháng 11/2009 anh Đ mở cửa hàng tại phần cửa hàng của các bà được sử dụng theo giấy giao kèo, còn phần cửa hàng của ông T8 thì anh Đ cho thuê. Anh Đ sử dụng cửa hàng và nhà 197 B từ năm 2009 đến nay.

Bà M bệnh tật nên có nhu cầu về ở tại phần được giao sử dụng theo giấy giao kèo nhưng phía bị đơn gây khó khăn, đưa ra hướng giải quyết là hỗ trợ bà M 4.000.000 đồng/tháng đi thuê nhà khác. Sự việc này đã được hòa giải ở UBND phường C 02 lần nhưng không giải quyết được.

Nay bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Văn Đ giao trả lại phần cửa hàng diện tích 24 m² và quyền sử dụng công trình phụ dùng chung được giao cho các bà M, bà B, bà T3 theo giấy giao kèo năm 1983 giữa bố mẹ và anh chị em bà.

* Bị đơn - anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất số 197 B: Do ông Nguyễn Văn T8 (bố anh) mua bán đấu giá mà có. Văn tự nhà năm 1954 ông Nguyễn Văn T8 đứng tên chủ sở hữu.

Năm 1957, ông T8 kết hôn với bà Nguyễn Thị T4, ông T8, bà T4 có 05 con chung là: chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Văn M1 (sinh năm 1962 - chết năm 1966), anh, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Bích T6. Cả gia đình anh sinh sống tại nhà đất số 197 B cùng ông bà nội là cụ H2, cụ Đ2 và bà M (cô ruột anh).

Anh có được biết về giấy giao kèo năm 1983 giữa ông T8 và các em gái. Nội dung: bà T3, bà M, bà B được quyền sử dụng 1/2 cửa hàng số 197 B (dưới tầng 1, cạnh số nhà 195), 1/2 cửa hàng số 197 B (dưới tầng 1) của ông T8; các công trình phụ dùng chung.

Năm 1984 ông nội anh là cụ Nguyễn Văn H2 chết.

Năm 1986 ông T8 làm thủ tục đăng ký nhà tư nhân tại Xí nghiệp quản lý nhà cửa quận H, Xí nghiệp quản lý nhà xác nhận nhà 197 B là nhà tư nhân đã đăng ký chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn T8 và bà Nguyễn Thị T4. Từ khi mua nhà đến nay bố mẹ anh đóng đầy đủ thuế thổ trạch cho toàn bộ ngôi nhà.

Năm 1987 bà nội anh là cụ Nguyễn Thị Đ2 sang Anh sống cùng con gái là bà Nguyễn Thị T9.

Năm 1990 bố anh chết.

Năm 1992 bà M cũng sang Anh sinh sống để chăm sóc cụ Nguyễn Thị Đ2, từ thời điểm này gia đình anh sử dụng toàn bộ nhà đất số 197 B, bà M có giao cho chị T5, chị L trông nom phần nhà này. Bà M thỉnh thoảng có về chơi thăm họ hàng, nhưng không về ở tại nhà 197 B mà về nhà đất ở thôn M, xã M, huyện Đ.

Năm 1998 anh lập gia đình và chuyển ra riêng.

Năm 2007 anh quay lại nhà đất 197 B, sau khi về thì mẹ anh cho anh mở cửa hàng tại nhà đất này. Hiện nay anh đang bán hàng trên phần cửa hàng trước đây bà M ở, quá trình ở anh thay cửa trước bằng xếp sắt, cửa sau thay bằng cửa gỗ, xây tường ngăn cũ bị đổ, làm lại trần, lát lại nền, quét vôi ve lại do nhà đã cũ nát.

Năm 2010 bà M có nhu cầu về ở tại nhà đất số 197 B. Nhưng mẹ anh không đồng ý, lý do: Nhà đất này là của bố anh, bố anh chết thì quyền sở hữu là của mẹ anh, hơn nữa bà M cũng đã có nhà ở rồi.

Bà M khởi kiện anh chiếm nhà là không có cơ sở pháp lý vì:

- Giấy giao kèo năm 1983 giữa ông T8, bà B, bà T3, bà M không hợp lệ vì bà T4 là đồng sở hữu ngôi nhà 197 B không ký bản giao kèo.

- Giấy ủy quyền của bà M cho chị T5 và chị L sử dụng phần nhà 197 B không có giá trị pháp lý vì bà M không phải là chủ sở hữu phần nhà này.

- Bà M chưa bao giờ đóng thuế thổ trạch.

Quan điểm của anh đối với yêu khởi kiện của nguyên đơn: Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bố anh mất thì quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là của mẹ anh.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 thống nhất với toàn bộ phần trình bày của anh Nguyễn Văn Đ. Ngoài ra bà còn trình bày:

Bố mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Văn H2 và cụ Nguyễn Thị Đ2 là: Ông Nguyễn Văn T8 - chồng bà, bà Nguyễn Thị T9 (đã theo chồng sang Anh sinh sống từ năm 1979), bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị M, Bà T3, bà B, bà M đều có nhà riêng.

Về bản giao kèo năm 1983 giữa ông T8, bà B, bà T3, bà M: Nhà đất 197 B là tài sản chung của vợ chồng bà; bản giao kèo năm 1983 cho phép bà B, bà M, bà T3 sử dụng phần cửa hàng của nhà 197 B không được sự đồng ý, không có chữ ký của bà nên không có giá trị pháp lý.

Quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà không đồng ý vì nhà đất 197 B là tài sản chung của vợ chồng bà, ông T8 mất đi thì bà là chủ sở hữu hợp pháp; đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị T5 trình bày: Thống nhất với phần trình bày của anh Nguyễn Văn Đ. Về nguồn gốc nhà đất có đúng như bà B trình bày không thì chị không biết, chị chỉ biết bố mẹ chị bảo là nhà của bố chị; giấy tờ nhà mang tên bố chị.

Về giấy tờ giao kèo năm 1983: Chị biết về giấy tờ giao kèo này, khi chị lớn lên thì thấy bà M ở một mình (không có bà T3, bà B ở cùng) ở phần nhà đó đến năm 1992 thì sang Anh. Sau năm 1992 thì gia đình chị sử dụng toàn bộ; bà M có giao cho chị, chị L trông nom phần nhà này.

Chị thống nhất với quan điểm của bà Nguyễn Thị T4 nhà đất 197 B là tài sản chung của bố mẹ chị, bố chị mất đi thì bà T4 mẹ chị là chủ sở Hữu hợp pháp; đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Bích T6 (em gái anh Đ), chị Nguyễn Thị T7, chị Nguyễn Thúy H1, chị Nguyễn Minh N (vợ con anh Đ): Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã triệu tập nhiều lần nhưng chị T6, chị T7, chị H1, chị N không hợp tác nên không tiến hành lấy lời khai của chị T6, chị T7, chị H1, chị N được. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án thực hiện đầy đủ các bước tố tụng nhưng chị T6, chị T7, chị H1, chị N không chấp hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Bích L hiện đang định cư tại SAAZER STRBE 24, 93057 REGERSBURG, B-R-D GERMANY: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã 02 lần gửi công văn ủy thác tư pháp đến Bộ Tư pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, văn bản ủy thác tư pháp về dân sự đến Đại sứ quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Đức, cụ thể: lần thứ nhất ngày 24/6/2014 gửi công văn ủy thác tư pháp

số 1262/TTTPDS-TA và văn bản ủy thác tư pháp về dân sự số 1203/TTTPDS-TA, lần thứ hai ngày 28/5/2015 gửi công văn ủy thác tư pháp số 358/TTTPDS-TA và văn bản ủy thác tư pháp về dân sự số 359/TTTPDS-TA để tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ: Tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, lấy lời khai của chị Nguyễn Thị Bích L nhưng đến nay vẫn không có phản hồi.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lê Hồng H trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị B, ông chỉ là con rể trong gia đình nên nhà đất 197 B không liên quan đến ông và việc kiện tụng về nhà đất này ông không tham gia. Do tuổi cao nên ông xin phép không tham gia tố tụng tại Tòa án.

* UBND quận H cung cấp:

- Nhà đất tại địa chỉ số 197 B, phường C thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 6H-IV-29 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Các tài liệu về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng nhà đất số 197 B, phường C gồm bản phô tô các giấy tờ sau:

- + Tờ khai đăng ký nhà ở đất ở ngày 14/12/1998 của bà Nguyễn Thị T4
- + Tờ khai đăng ký nhà ở đất ở ngày 22/12/1998 của bà Nguyễn Thị T3
- + Tờ khai đăng ký nhà ở đất ở ngày 09/11/2003 của bà Nguyễn Thị M
- + Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngày 20/9/2005 của bà Nguyễn Thị B
- + Giấy giao kèo ngày 08/5/1983 có xác nhận của UBND phường C.

* UBND phường C, quận H cung cấp: nhà đất số 197 B, quận H, Hà Nội thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 6H-IV-29 đứng tên kê khai gồm:

Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Văn T8 (đã chết)

Nguyễn Thị B và Lê Hồng H

Nguyễn Thị T3 (sở hữu riêng)

Nguyễn Thị M (sở hữu riêng)

Hồ sơ kê khai đều có: Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, tờ khai đăng ký nhà tư nhân, thông báo thuế thổ trạch, giấy giao kèo lập năm 1983, sổ hộ khẩu, chứng minh thư, tất cả là bản phô tô. Ngoài ra UBND phường C không lưu giữ thêm loại giấy tờ nào khác.

Nhà đất tại 197 B không thuộc diện giải phóng mặt bằng và nằm trong di tích.

Trung tâm công nghệ thông tin tài nguyên môi trường cung cấp: Thửa đất số 55, tờ bản đồ 6H-IV-29 (bản đồ năm 1999) có nguồn gốc ở vị trí tương đối tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 20 khu B (bản đồ năm 1960), đứng tên Nguyễn Văn T8.

Hiện trung tâm lưu trữ các tài liệu liên quan đến nhà đất số 197 B gồm:

- Sổ địa bạ Bạch Mai quyển 3
- Sổ nhà cửa quyển 8
- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất tờ bản đồ 6H-IV-29 phường C
- Sơ đồ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 20 (bản đồ lập năm 1956) khu B về nhân khẩu, hộ khẩu tại địa chỉ 197 B thì Công an phường C cung cấp:

Theo sổ sách Công an phường đang quản lý: Những người có hộ khẩu thường trú tại 197 B gồm:

* Hộ gia đình anh Đ:

1. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967
2. Chị Nguyễn Thị T7, sinh năm 1972 (vợ anh Đ)
3. Nguyễn Minh N, sinh năm 1998 (con gái anh Đ)
4. Nguyễn Thúy H1, sinh năm 1998 (con gái anh Đ)
5. Nguyễn Đức A, sinh năm 2007 (con trai anh Đ)
6. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1937 (mẹ anh Đ)
7. Chị Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 1976 (em gái anh Đ)

* Hộ bà Nguyễn Thị M: bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948

- Những người thường xuyên ăn ở sinh sống tại đây gồm: Anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T7, chị Nguyễn Minh N, Nguyễn Thúy H1, cháu Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị T4.

Ngày 16/11/2016 và ngày 07/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà đất số 197 B, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Kết quả thẩm định, định giá cụ thể như sau:

- Tổng diện tích thửa đất: 180,8 m²

- Ngôi nhà 2 tầng giáp đường B: diện tích 66,2 m²; tỷ lệ chất lượng còn lại 45%, đơn giá 5.747.000 đồng/m². Giá trị: 66,2 m² x 5.747.000 đồng/m² x 45% = 171.203.130 đồng

- Nhà 2 tầng phía trong: diện tích 46,3 m²; tỷ lệ chất lượng còn lại 90%, đơn giá 5.747.000 đồng/m². Giá trị: 46,3 m² x 5.747.000 đồng/m² x 90% = 239.477.490 đồng

Sân: diện tích 32,5 m² tỷ lệ chất lượng còn lại 40%, đơn giá: 131.000 đồng/m². Giá trị: 32,5 m² x 131.000 đồng/m² x 40% = 1.703.000 đồng

- Cửa sắt: tỷ lệ chất lượng còn lại 30%, đơn giá: 750.000 đồng/m²

- Lát nền: đơn giá 289.000 đồng/m²

- Tường xây ngăn: đơn giá 653.000 đồng/m²

- Quét vôi ve: 10.000 đồng/m²

- Trần nhựa: 80.000 đồng/m²

- Đơn giá quyền sử dụng đất: 200.000.000 đồng/m²

Giá trị quyền sử dụng thừa đất: 200.000.000 đồng/m² x 180,8 m² = 36.160.000.000 đồng;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã áp dụng các điều 26, khoản 3 điều 35, khoản 1 điều 37, điều 147, điểm c khoản 2 điều 227, điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 255, 256 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu đòi nhà đất của bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn anh Nguyễn Văn Đ.

2- Buộc gia đình anh Nguyễn Văn Đ gồm: bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T7, chị Nguyễn Thúy H1, chị Nguyễn Minh N, cháu Nguyễn Đức A do anh Nguyễn Văn Đ đại diện theo pháp luật phải trả lại gian nhà diện tích 24 m² tại tầng 1 của phía bên phải nhà đất 197 B (phía giáp nhà 195 B), phường C, quận H, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng công trình phụ dùng chung được giao theo giấy giao kèo năm 1983 cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/10/2017, bị đơn anh Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 30/10/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T5, chị Nguyễn Thị Bích T6 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là anh Nguyễn Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T5, chị Nguyễn Thị Bích T6 giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nhà 197 được cụ H2, cụ Đ2 mua đấu giá năm 1953 nhưng không có tài liệu đấu giá thể hiện cụ H2, cụ Đ2 là người mua đấu giá; Sơ thẩm lập luận thời điểm mua đấu giá nhà, đất 197 B khi đó ông T8 mới 26 tuổi, chưa kết hôn chưa có đủ khả năng tài chính để mua được khối tài sản lớn là nhà, đất số 197 B để xác định toàn bộ nhà, đất tại số 197 B là tài sản của cụ Đ2 và cụ H2. Đây chỉ là suy luận mà không có tài liệu chứng minh nên không phù hợp Điều 94 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài liệu hồ sơ thể hiện nhà, đất tại 197 B theo bản đồ năm 1960 đứng tên ông T8 (BL300). Đây là chứng cứ vật chất chứng minh tài sản nhà, đất 197 là của ông T8 phù hợp quy định về chứng cứ tại Điều 94 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Tại giấy giao kèo năm 1983 thể hiện các bà M, B và bà T3 chỉ được quyền sử dụng, không được bán, cho thuê, định đoạt, chiếm hữu tài sản; trong giấy giao kèo năm 1983 không có thể hiện ý chí của bà T4 là không phù hợp quy định pháp luật, vì theo luật hôn nhân gia đình năm 1959 thì khối tài sản là nhà, đất số 197 B là tài sản chung của vợ chồng bà T4, ông T8. Bản án sơ thẩm căn cứ vào bức thư của ông T8 để khẳng định quyền định đoạt tài sản của ông T8 cho bà M, bà B và bà T3 một phần ngôi nhà 197 B là chưa đủ căn cứ. Bản án sơ thẩm quyết định giao phần diện tích ngôi nhà 197 B là 24m² cho các bà M, B, T3 là trái với giấy giao kèo năm 1983 của ông T8.

+ Đối với việc triệu tập chị Nguyễn Thị Bích L tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Ngày 01/11/2019, đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới cung cấp địa chỉ của chị L tại Đức. Ngày 14/11/2019, Tòa án cấp cao tại Hà Nội mới làm thủ tục ủy thác tư pháp, tính đến thời điểm xét xử vụ án là chưa đủ thời gian ba tháng theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đầy đủ các thủ tục tố tụng để đưa ra phán quyết đúng quy định pháp luật.

Từ đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Cụ H2, cụ Đ2 sinh sống bằng nghề buôn bán tích góp tiền để mua đầu giá căn nhà 197 B; thời điểm mua nhà ông T8 mới 25 tuổi, không có nghề nghiệp, không thể có tiền để mua được nhà ở thời Pháp thuộc. Do quan điểm của các cụ sống vì con trai nên cụ H2, cụ Đ2 đã để ông T8 đứng tên nhà, đất số 197 B. Mặc dù ông T8 đứng tên nhà, đất nhưng không thể phủ nhận nguồn gốc của ngôi nhà có được từ nguồn tiền của cụ H2, cụ Đ2. Tại giấy giao kèo năm 1983 thể hiện ông T8 có ý chỉ để cho 3 cô được quyền sử dụng 1/2 ngôi nhà tầng 1 mặt đường B. Đây thực chất là biên bản họp gia đình, thể hiện ý chỉ của các thành viên trong gia đình để phân chia tài sản. Căn cứ vào giấy giao kèo năm 1983 cùng lời khai của các đương sự có cơ sở khẳng định nguồn gốc nhà, đất số 197 B là của cụ Đ2, cụ H2, bên cạnh đó còn thể hiện ở các bức thư của bà M gửi về cho các chị T5, chị T6. Hiện nay, bà M đang phải ở nhờ tại nhà con của bạn cụ H2, rất cơ cực; hộ khẩu, chứng minh thư của bà M đều ở địa chỉ nhà số 197 B. Đối với chị L là cháu ruột nhưng hầu như không có quyền lợi liên quan trong vụ án; chỉ liên đến giấy ủy quyền của bà M, nhưng chị L đã không hoàn thành việc nhận ủy quyền của bà M để người khác phá khóa, phá đồ đạc của bà M; chị L mặc dù biết được có sự việc tranh chấp nhưng đã không hợp tác với Cơ quan pháp luật vì Tòa án đã thực hiện ủy thác nhiều lần nhưng chưa lần nào chị L có mặt từ khi giải quyết sơ thẩm đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm để đảm bảo chỗ ở cho bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, nghe các bên đương sự tranh tụng tại phiên tòa và kết luận: Nguyên đơn, bị đơn đều không cung cấp được tài liệu chứng minh nguồn gốc ban đầu của nhà, đất 197 B. Xét thời điểm ông T8 đăng ký kê khai lần đầu theo văn tự nhà đất năm 1954 thì thời điểm đó, ông T8 cũng như các em gái là bà T9, bà T3, bà B, bà M đều chưa đủ khả năng kinh tế để mua được khối tài sản này. Do đó, có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp có nguồn gốc là tài sản thuộc sở hữu của cụ H2, cụ Đ2. Điều này được chứng minh qua Giấy giao kèo ngày 08/3/1983. Khi đó, cụ H2, cụ Đ2 còn sống; cụ H2 già yếu, bị liệt nên không thể hiện được ý chỉ, nhưng cụ Đ2 đã cùng các con là ông T8, bà T3, bà B, bà M thể hiện ý chỉ phân chia tài sản (bà T9 đi lấy chồng ở nơi khác không tham gia). Bà T4 kết hôn với ông T8 sau khi đã có khối tài sản; quyền lợi của bà T4 nếu có chỉ nằm trong phần thuộc sở hữu của ông T8 và chỉ khi ông T8 thể hiện ý chỉ nhập vào khối tài sản chung của hai vợ chồng. Giấy giao kèo năm 1983 đã thể hiện ý chỉ tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, đạo đức, không vi phạm điều cấm, đã được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận, do đó, có hiệu lực pháp luật, cần được pháp luật thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của bà M là có căn cứ. Các đương sự kháng cáo cho rằng nhà đất 197 B là tài sản chung của vợ chồng ông T8, bà T4 là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, trong giấy giao kèo năm 1983 không thể hiện diện tích cụ thể của gian nhà giao cho bà M, bà B, bà T3 là bao nhiêu. Quá trình thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành thẩm định đo đạc đối với diện tích nhà đang tranh chấp được do anh Đ không hợp tác, khóa cửa. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn để xác định gia đình anh Đ phải trả lại cho các bà M, T3 và B 24m² tại gian nhà tầng 1 là chưa đủ căn cứ; đồng thời việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không kèm theo sơ đồ các mốc giới, kích thước các cạnh dẫn đến không thi hành án được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe kết quả tranh tụng của các bên đương sự, ý kiến của luật sư, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T5 đề nghị Tòa án phải tổng đạt giấy triệu tập cho chị Nguyễn Thị Bích L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hiện đang cư trú tại Cộng hòa Liên bang Đức. Nếu Tòa án thực hiện ủy thác tư pháp cho chị L chưa đủ thời hạn 03 tháng theo quy định pháp luật mà đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để thực hiện việc ủy thác tư pháp Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho chị L theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc ủy thác tổng đạt các văn bản tố tụng đến cho chị Nguyễn Thị Bích L nhiều lần nhưng đều không có kết quả. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã thực hiện việc tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử cùng giấy triệu tập cho chị L theo địa chỉ mà luật sư phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp nhưng cũng không có kết quả. Xét thấy, việc giải quyết vắng mặt của chị L trong vụ án này không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị L nên Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định tiến hành xét xử vắng mặt chị Nguyễn Thị Bích L. Do vụ án đã được đưa ra xét xử và phải hoãn nhiều lần, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét

xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[1.2] Về quan hệ pháp luật:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/10/2012 của bà Nguyễn Thị M có nội dung: *"đề nghị Tòa án nhân dân quận H xem xét, giải quyết, buộc anh Nguyễn Văn Đ phải trả cho nguyên đơn một phần diện tích ngôi nhà số 197 phố Bạch Mai, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Đó là căn phòng 24m² đã được xây dựng ngăn cách riêng biệt và quyền sử dụng phần công trình phụ dùng chung theo thỏa thuận phân chia tài sản ngày 08/3/1983 tại Ủy ban nhân dân phường C..."*(BL27-30).

Như vậy, trong đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị M đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi của bà theo Giấy giao kèo ngày 08/3/1983.

Tại Giấy giao kèo ngày 08/3/1983, có nội dung: Bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị M được xây bức tường dọc theo chiều dài của buồng ngoài tầng dưới sát mặt đường B để ngăn buồng này ra làm đôi; bà M, bà B, bà T3 được sử dụng một bên phía bên phải trông ra hướng Tây với điều kiện các bà M, B và T3 chỉ được sử dụng cùng với chồng con tuyệt đối không được nhượng lại hoặc bán hoặc cho thuê, cho ở nhờ; Công trình phụ sử dụng chung; Các phần còn lại thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T8. Theo Giấy giao kèo ngày 08/3/1983 thì bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị M chỉ được quyền sử dụng đối với 1/2 gian nhà tầng 1 sát mặt đường B phía bên phải trông ra hướng Tây (tức phía giáp nhà số 195 B), phường C, quận H, thành phố Hà Nội mà không có quyền sở hữu. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cũng trình bày chỉ có nhu cầu sử dụng theo đúng như Giấy giao kèo năm 1983. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là "Tranh chấp đòi nhà" là chưa chính xác. Quan hệ pháp luật trong vụ án này cần xác định là "Tranh chấp đòi quyền sử dụng nhà ở" mới đúng với bản chất vụ việc và phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ sửa lại cho đúng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc nhà, đất tại số 197 B:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn cho rằng nguồn gốc nhà, đất 197 B là của bố mẹ là cụ H2 và cụ Đ2 mua đầu giá năm 1952 thông qua Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội với giá 27 vạn tiền Đông Dương, nhưng đến năm 1953 mới hoàn tất thủ tục mua bán. Do tư tưởng trọng nam khinh nữ nên cụ H2 và cụ Đ2 để cho ông Nguyễn Văn T8 là con trai đứng tên nhà, đất. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông T8 là người kê khai đăng ký

và là người đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số 197 B từ năm 1953 đến nay. Ông T8 và vợ, con ông T8 là người trực tiếp sử dụng nhà, đất tại 197 B và cũng là người đóng nghĩa vụ tài chính với Nhà nước từ năm 1953 đến nay. Hơn nữa, từ năm 1953 đến nay, cụ Đ2 và các chị, em của ông T8 biết việc ông T8 được đứng tên toàn bộ nhà, đất 197 B nhưng không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 57/TTCNTT-TTLT ngày 01/4/2013 của Trung tâm công nghệ thông tin tài nguyên môi trường Hà Nội cung cấp thể hiện "*Thửa đất số 55, tờ bản đồ 6H-IV-29 (bản đồ năm 1999) có nguồn gốc ở vị trí tương đối tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 20 khu B (bản đồ năm 1960), đứng tên ông Nguyễn Văn T. Ngoài các thông tin về nguồn gốc trên, các thông tin biến động về quyền sở hữu và sử dụng khác tại thửa đất trên hiện Trung tâm công nghệ thông tin tài nguyên môi trường Hà Nội không có thông tin cập nhật*". (BL125)

Mặt khác, tại đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 09/11/2003 của bà Nguyễn Thị M và đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngày 20/9/2005 của bà Nguyễn Thị B đều thể hiện nội dung: nguồn gốc nhà, đất 197 B là do bố mẹ mua cho anh trai là Nguyễn Văn T8 và anh trai cho các em gái sử dụng một phần ngôi nhà (BL325, 327).

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn Đ cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4, chị Nguyễn Thị T5, chị Nguyễn Thị Bích T6:

Ngày 08/3/1983, ông T8 cùng cụ Đ2, bà B, bà T3 và bà M cùng lập Giấy giao kèo về quyền sử dụng ngôi nhà 197 B thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T8, có nội dung: Bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị M được xây bức tường dọc theo chiều dài của buồng ngoài tầng dưới sát mặt đường Bạch Mai để ngăn buồng này ra làm đôi; bà M, bà B, bà T3 được sử dụng một bên phía bên phải trông ra hướng Tây với điều kiện các bà M, B và T3 chỉ được sử dụng cùng với chồng con tuyệt đối không được nhượng lại hoặc bán hoặc cho thuê, cho ở nhờ; Công trình phụ sử dụng chung; Các phần còn lại thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T8. Giấy giao kèo ngày 08/3/1983 được ông T8, bà T3, bà B và bà M ký tên, cụ Đ2 điểm chỉ và có xác nhận, chứng thực của Ủy ban nhân dân phường C. Việc giao kèo ngày 08/3/1983 giữa ông T8 với bà M, bà B và bà T3 được thực hiện công khai, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không trái pháp luật, đạo đức, không vi phạm điều cấm. Thực tế, kể từ năm 1953 thì ông T cùng cụ H2, cụ Đ2, bà M, bà B và bà T3 cùng chung sống trong ngôi nhà 197 B đến khi ông T8 kết hôn với bà T3, cụ H2 chết, các bà T3, B đi lấy chồng và cụ Đ2 sang Anh cùng bà T9 thì bà M vẫn ở lại trong ngôi nhà 197 B đến năm 1992. Bà T4 và các con của ông T8 biết về sự phân chia quyền sử dụng ngôi nhà 197 B từ năm 1983 nhưng không có ý kiến gì. Nay, bà T4 và các

con của ông T8 cho rằng, theo Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 nhà, đất tại số 197 B là tài sản chung của ông T8, bà T4; Giấy giao kèo ngày 08/3/1983 không có chữ ký của bà T4 nên không hợp pháp để bác đơn khởi kiện của bà M là không có cơ sở chấp nhận.

Năm 1992, bà M sang Anh để chăm sóc cụ Đ2 đã viết Giấy ủy quyền cho chị L và chị T5 được phép sử dụng nhà và toàn bộ tài sản trong diện tích nhà mà bà M đã ở từ trước trong thời gian bà M vắng nhà, chị L và chị T5 cùng bà M đã ký vào giấy ủy quyền và có chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường C (BL54). Trong quá trình đi Anh, bà M thường xuyên về Việt Nam và ở tại địa chỉ nhà số 197 B, thực tế cho đến nay, bà M vẫn có hộ khẩu tại nhà số 197 B. Sau khi cụ Đ2 chết, bà M về Việt Nam và có nguyện vọng được sống tại căn nhà mà ông T8 đã cho bà được quyền sử dụng theo Giấy giao kèo ngày 08/3/1983. Như vậy, bà M luôn có ý thức thực hiện giao kèo năm 1983 với ông T8, không tự ý chấm dứt. Giấy giao kèo ngày 08/3/1983, không ghi thời gian cho các bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T3 và Nguyễn Thị B sử dụng nhà nhưng đến nay không có văn bản chấm dứt quyền sử dụng nhà của các bà M, T3 và B. Mặt khác, tại thư dặn dò trước khi chết của ông T8 cũng luôn mong muốn các con của ông T8 phải chăm sóc cho bà Nguyễn Thị M. Điều này thể hiện quyền định đoạt của ông T8 tại Giấy giao kèo ngày 08/3/1983 vẫn còn nguyên giá trị.

Theo lời khai của bà M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì **hiện nay** bà M không có chỗ ở mà phải đi ở nhờ; không có chồng, con; tuổi đã cao; sức khỏe yếu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M trình bày có nguyện vọng được ở trong nhà số 197 B theo Giấy giao kèo năm 1983 để sinh sống lúc tuổi già chứ không có nhu cầu nào khác. Hội đồng xét xử xét thấy nguyện vọng của bà M là chính đáng và phù hợp với ý chí, nguyện vọng của ông T8 trước khi qua đời, phù hợp với đạo lý, truyền thống của người Việt Nam. Để đảm bảo quyền có nơi ở cho bà M, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M là đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là anh Nguyễn Văn Đ cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T4, chị Nguyễn Thị T5 và chị Nguyễn Thị Bích T6.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án và đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng trong Giấy giao kèo năm 1983 không thể hiện diện tích cụ thể của gian nhà bà M đang khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm, không tiến hành đo đạc cụ thể các cạnh của gian nhà đang tranh chấp mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn để buộc gia đình anh Đ phải trả lại cho các bà M, T3 và B 24m² tại gian nhà tầng 1 là chưa đủ căn cứ; đồng thời việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không kèm theo sơ đồ mốc giới, kích thước các cạnh dẫn đến khó khăn trong việc thi hành án. Hội

đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù, Giấy giao kèo năm 1983 không ghi diện tích ông T8 cho bà M, bà T3, bà B được quyền sử dụng. Quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định phần nhà, đất tranh chấp nhưng do gia đình anh Đ không hợp tác, khóa cửa không cho vào nên không xác định được diện tích và các cạnh cụ thể của diện tích gian nhà đang tranh chấp. Tuy nhiên, theo lời khai của anh Đ tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện gian nhà đang tranh chấp vẫn nguyên trạng, không có thay đổi về mốc giới, vị trí, kết cấu nhà so với thời điểm bà M, bà T3, bà B sử dụng. Anh Đ khẳng định chỉ xây lại tường ngăn cũ bị đổ tại vị trí bức tường mà bà M đã xây sau khi lập Giấy giao kèo năm 1983, lắp lại cửa trước, cửa sau, lát lại nền, trần nhà và quét vôi ve lại. Hơn nữa, theo Giấy giao kèo ngày 08/3/1983 thì bà M, bà T3 và bà B chỉ có quyền sử dụng mà không có quyền định đoạt đối với tài sản là 1/2 gian nhà tại tầng 1 số 197 B nên Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà cần sửa bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật như đã nêu trên và cách tuyên cho đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đề nghị xem xét quyền thừa kế của nguyên đơn đối với di sản của cụ Đ2 để lại do chết sau ông T8. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết trong vụ án này và dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với phần tài sản anh Đ đã cải tạo, sửa chữa trong diện tích nhà bà M, bà T3 và bà B được quyền sử dụng: Khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định, định giá tài sản, anh Đ không hợp tác, khóa cửa nên Tòa án không tiến hành xem xét cụ thể được. Do đó, Tòa án không có căn cứ để xác định phần anh Đ đã tu sửa và giá trị của phần này theo lời khai của anh Đ, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tách phần này ra để giải quyết bằng vụ án khác nếu anh Đ có yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán khi có đầy đủ chứng cứ là đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không được Hội đồng xét xử chấp nhận phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Do bà Nguyễn Thị T4 là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T4 theo quy định pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là anh Nguyễn Văn Đ cũng như kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T4, chị Nguyễn Thị T5, chị Nguyễn Thị Bích T6; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 35/2017/DSST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 173, 261 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án năm 2009. Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn anh Nguyễn Văn Đ.

2- Buộc gia đình anh Nguyễn Văn Đ gồm: bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T7, chị Nguyễn Thúy H1, chị Nguyễn Minh N, cháu Nguyễn Đức A do anh Nguyễn Văn Đ đại diện theo pháp luật phải trả lại diện tích 1/2 gian nhà tại tầng 1 của căn nhà giáp mặt đường B thuộc nhà, đất số 197 B (cụ thể: phía bên phải giáp nhà số 195 B; phía bên trái giáp 1/2 diện tích còn lại của căn nhà 197 B, được ngăn cách bằng một bức tường), phường C, quận H, thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng theo Giấy giao kèo ngày 08/3/1983. Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng chung công trình phụ với gia đình anh Đ.

3- Về án phí:

- Anh Nguyễn Văn Đ phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị M được hoàn lại 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000919 ngày 30/10/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự quận H.
- Anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T5 và chị Nguyễn Thị Bích T6 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000038, 0009949 và 0000039 cùng ngày 09/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.
- Miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T4; bà Nguyễn Thị T4 được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009950 cùng ngày 09/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tp Hà Nội;
- VKSND tp Hà Nội;
- Cục THADS tp Hà Nội;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu HS; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Anh Dũng