

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 396/2020/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2020

“V/v:Đòi nhà cho ở nhờ”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Vũ Toàn Giang

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan- Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2020/TLPT-DS ngày 30/03/2020 về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 28/11/2019 của TAND Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 404/2020/QĐXX-PT ngày 01/9/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Cát, sinh năm 1930 (chết năm 2015). Địa chỉ: Số 7 Trần Xuân Soạn, phường Ngô Thì Nhậm, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Cát:*

1.1.1. Bà Trần Thị Tuyết Anh, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 33, tổ 44, cụm 7, phường Ngọc Hà, Q. Ba Đình, TP Hà Nội. Vắng mặt

1.1.2. Bà Trần Thị Tuyết Trinh, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 15 Đường Thành, P.Cửa Đông, Q.Hoàn Kiếm, TP Hà Nội; Vắng mặt

1.1.3. Ông Trần Đức Tuấn, sinh năm 1957; Vắng mặt

1.1.4. Ông Trần Tuấn Khanh, sinh năm 1960; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 7 Trần Xuân Soạn, phường Ngô Thì Nhậm, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Các ông, bà Tuyết Anh, Tuyết Trinh, Tuấn, Khanh *ủy quyền cho ông Trần Kiến Nghiệp theo văn bản ủy quyền ngày 09 và 27/6/ 2016.* Có mặt ông Nghiệp.

1.1.5. Ông Trần Kiến Nghiệp, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 518, tổ 32 phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; Có mặt

1.2. Bà Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1933. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhung:* Bà Bùi Thị Ngọc Thanh, sinh năm 1961. Trú tại: 43 Nguyễn Bình Khiêm, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội; có mặt bà Thanh.

1.3. Ông Nguyễn Mạnh Đức (chết năm 2004) và bà Lê Thị Kim Trang (chết

năm 2014). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đức- bà Trang:*

1.3.1. Ông Nguyễn Hùng Minh, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 43 Nguyễn Bình Khiêm, phường Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội; Có mặt

1.3.2. Ông Nguyễn Minh Ngọc, sinh năm 1972. Địa chỉ: K16, phòng 503, tập thể Bách Khoa, phường Bách Khoa, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội; Vắng mặt

1.4. Bà Nguyễn Thị Hiền, sinh năm 1950. Địa chỉ: 43 Nguyễn Bình Khiêm, phường Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội; Có mặt

1.5. Ông Tạ Hồng Kỳ (chết năm 2009). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kỳ:*

1.5.1 Bà Phạm Thị Lan, sinh năm 1948. Địa chỉ: Tổ 6, khu 7, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt

1.5.2. Bà Tạ Hồng Vân, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 4, khu 8, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt

1.5.3. Ông Tạ Tuấn Anh, sinh năm 1971. Địa chỉ: Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt

1.5.4. Ông Tạ Mạnh Dũng, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn Ngọc Mai, xã Hưng Thịnh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương; Có mặt

1.6. Ông Tạ Ngọc Ân, sinh năm 1943. Địa chỉ: số 48, ngõ 22 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội; Có mặt

1.7. Bà Tạ Hồng Loan, sinh năm 1941. Địa chỉ: Tập thể Dược phẩm số 1, số 89 phố Giảng Võ, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Vắng mặt

1.8. Ông Tạ Mạnh Hoàn, sinh năm 1949. Địa chỉ: Số 3, ngõ Đình Đông, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhân, Q. Đống Đa, TP Hà Nội; Có mặt.

1. 9. Ông Tạ Mạnh Hiền, sinh năm 1954. Địa chỉ: Phòng 110, khu TT Bộ văn hóa, ngõ 61 phố Lạc Trung, Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thực, sinh năm 1938, chết ngày 19/12/2019. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thực gồm:*

2.1. Bà Lê Thị Thanh Phong, sinh năm 1961. Có mặt.

2.2. Bà Lê Thị Thanh Hà, sinh năm 1962. *Đại diện theo ủy quyền của bà Hà là bà Lê Thị Thanh Phong theo giấy ủy quyền ngày 18/9/2020.* Có mặt bà Phong.

2.3. Anh Lê Phương Nam, sinh năm 1974. Vắng mặt

Cùng ĐKKHTT tại: Số 126 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

2.4. Bà Lê Thanh Phương, sinh năm 1969. Hiện trú tại Cộng hòa Liên bang Đức. *Đại diện theo ủy quyền của bà Phương là bà Lê Thị Thanh Phong theo giấy ủy quyền lập ngày 17/9/2020 tại Tổng lãnh sự quán CHXHCN Việt Nam tại CHLB Đức.* Có mặt bà Phong.

3. Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Phương Nam, sinh năm 1974; Vắng mặt

3.2. Chị Lê Thị Thanh Hà, sinh năm 1962; Vắng mặt

3.3. Chị Nguyễn Thị Hoài Trang, sinh năm 1988; Vắng mặt

3.4. Anh Nguyễn Thành Trung, sinh năm 1987; Vắng mặt

3.5. Cháu Nguyễn Huyền My, sinh năm 2011; Vắng mặt

3.6. Cháu Nguyễn Trúc Nhi, sinh năm 2016; Vắng mặt

3.7. Bà Lê Thị Thanh Phong, sinh năm 1961; *Đại diện theo ủy quyền của bà Phong là bà Phạm Thị Ngọc theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2020.* Có mặt bà Phong, bà Ngọc.

3.8. Chị Lê Kiều Trang, sinh năm 1984. Vắng mặt;

3.9. Anh Lê Quang Minh, sinh năm 1995. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 126 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thực – là bị đơn. Có mặt người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Thực là bà Phong và đại diện theo ủy quyền của bà Phong.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Các nguyên đơn và những người kế thừa của họ thống nhất trình bày:

Nguồn gốc quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 56, tổ 11, phường Phương Liệt (hiện nay là số 126 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội, *sau đây viết tắt là:* nhà, đất số 126 đường Giải Phóng) do cụ Nguyễn Gia Ân và Nguyễn Thị Chúc để lại gồm 02 thửa số 68, 69 tờ bản đồ số 7 bản đồ địa chính lưu giữ tại phường Phương Liệt có diện tích 361m². Năm 1954, cụ Nguyễn Thị Nheo là hàng xóm ở liền sát nhà tổ chức cưới cho con gái là bà Thực nên xin ông Nguyễn Gia Thiệp (con cụ Ân) ở nhờ một gian nhà liền kề sát nhà bà Nheo hẹn trong 01 tháng sẽ trả.

Sau khi cụ Ân và cụ Chúc chết, phần di sản thừa kế mà hai cụ để lại được xác định tại Bản án số 1566 ngày 24/11/1958 của TAND Thành phố Hà Nội là 03 gian nhà xây lợp ngói, chia thành 03 phần bằng nhau cho 03 người con là ông Nguyễn Gia Thiệp, bà Nguyễn Thị Lịch (là con đẻ) và ông Nguyễn Gia Lập (*là con nuôi*). Hiện ông Thiệp, bà Lịch đều đã chết. Năm 1999, nguyên đơn đã khởi kiện tại TAND quận Thanh Xuân đòi lại nhà, đất số 126 đường Giải Phóng trong đó có 01 gian cho bà Thực ở nhờ này. Bản án dân sự phúc thẩm số 64/DSPT ngày 06/4/2000, TAND Thành phố Hà Nội đã công nhận nhà, đất số 126 đường Giải Phóng là di sản thừa kế hợp pháp của nguyên đơn. Do tại thời điểm đó, nguyên đơn chưa thu xếp được chỗ ở cho bà Thực nên bà được tiếp tục ở nhờ trong một phần diện tích căn nhà trên. Theo Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 thì bà Thực phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở nhờ và diện tích làm thêm cho nguyên đơn không điều kiện. Mặc dù phía nguyên đơn đã nhiều lần thương lượng và hòa giải tại chính quyền địa phương nhưng bà Thực vẫn không trả lại nhà, thậm chí còn cố tình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên phần diện tích đất đang ở nhờ này. Do vậy đồng nguyên đơn yêu cầu: Buộc bà Thực phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ quyền sử dụng đất và diện tích nhà đang ở nhờ tại số 126 đường Giải Phóng, Phường Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội.

2. Bị đơn- bà Thực trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 126 đường Giải Phóng là của bố mẹ bà Thực (cụ Nguyễn Gia Vần – cụ Nguyễn Thị Nheo) được UB Hành chính Thành phố Hà Nội cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất” ngày 5/02/1956. Khi được giao 1/2 thửa đất trên chỉ là bãi đất sinh lầy. Gia đình bà Thực đã phải san lấp thửa đất trên bằng phẳng và dựng tạm căn nhà tre, lợp giấy dầu. Vào năm 1967-1968 do chiến tranh căn nhà đã bị bom phá, gia đình bà Thực sửa chữa xây dựng lại để thành cấp 4. Năm 1972 gia đình đã xây thêm 1 ngôi nhà cấp 4 mái ngói và công trình phụ, đến năm 1985 khi nhà nước mở đường thì gia đình bà Thực đã tôn tạo nhà cũ và lợp mái tôn. Năm 1992, bà Thực đã xây dựng lại công trình phụ và bếp, đổ mái bằng kiên cố. Suốt quá trình sử dụng thửa đất trên, gia đình bà Thực không hề có bất kì tranh chấp nào. Hằng năm, gia đình bà Thực vẫn nộp thuế đầy đủ. Bà Thực không đồng ý việc đòi lại nhà của các đồng nguyên đơn. Toàn bộ diện tích nhà đất bà Thực đang ở là diện tích do bố mẹ bà để lại cho bà và các anh chị em, một phần đất là do quá trình sử dụng bà đã khai hoang, lấn chiếm thêm. Vì vậy bà Thực đề nghị Tòa bác đơn yêu cầu đòi nhà ở nhờ của các đồng nguyên đơn. Bà Thực không ký kết hợp đồng thuê, mượn hoặc ở nhờ nhà với ai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Anh Nam, chị Hà, chị Phong và các cháu: Trang, Trung, My, Nhi, Lê Kiều Trang, Minh đã có lời khai và thống nhất với trình bày của bị đơn bà Thực.

Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 28/11/2019 của TAND Quận Thanh Xuân quyết định:

Xử: 1. Chấp nhận đơn khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc đòi nhà cho ở nhờ.

2. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thực phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở nhờ và cải tạo làm thêm tại địa chỉ 126 Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (Số 56 tổ 11 Phương Liệt cũ) cho các đồng nguyên đơn (Có bản đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn thanh toán cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thực toàn bộ giá trị xây dựng nhà ở nhờ và cải tạo làm thêm tại 126 Giải Phóng-Phường Phương Liệt- Quận Thanh Xuân-Thành phố Hà Nội (Số 56 tổ 11 Phương Liệt cũ) là 142.234.032 đồng.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà Thực kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người kháng cáo do bà Ngọc đại diện theo ủy quyền phát biểu quan điểm tranh luận:

Giữ nguyên các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Xác định nhà đất hiện gia đình bà Thực đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do cụ Vần – cụ Nheo (bố mẹ đẻ bà Thực) được Ủy ban hành chính Thành phố Hà Nội cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất” ngày 5/02/1956. Bà Thực đã đóng tiền thuế đất từ năm

1982 đến nay sử dụng ổn định, phần đất xây dựng thêm là do nhà bà Thực lấn chiếm theo qui định của luật đất đai nếu không có tranh chấp thì nhà bà Thực được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn yêu cầu đòi nhà ở nhờ của các đồng nguyên đơn.

Bà Phong nhất trí toàn bộ phần tranh luận của bà Ngọc, không tranh luận bổ sung gì thêm.

Các đồng nguyên đơn gồm các ông: Trần Kiên Nghiệp, Nguyễn Hùng Minh, Tạ Mạnh Dũng, Tạ Ngọc Ân, Tạ Mạnh Hoàn, Tạ Mạnh Hiền; bà Bùi Thị Ngọc Thanh, bà Nguyễn Thị Hiền có mặt tại phiên tòa phát biểu tranh luận: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các vấn đề đã trình bày tại cấp sơ thẩm; bổ sung thêm: Gian nhà hiện gia đình bà Thực đang quản lý sử dụng là thuộc quyền của nguyên đơn cho bà Thực mượn ở nhờ. Nội dung này đã được xác định tại Bản án số 1566 ngày 24/11/1958 và Bản án dân sự phúc thẩm số 64/DSPT ngày 06/4/2000 của TAND Thành phố Hà Nội. Tuy nhiên Bản án dân sự phúc thẩm số 64/DSPT ngày 06/4/2000, TAND Thành phố Hà Nội không buộc bà Thực trả lại cho nguyên đơn vì tại thời điểm xét xử, nguyên đơn chưa thu xếp được chỗ ở cho gia đình bà Thực mà chỉ thu xếp được chỗ ở cho hai gia đình cùng mượn 02 gian nhà trong nhà 03 gian cổ. Nay theo quy định tại Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 thì nguyên đơn không phải có nghĩa vụ thu xếp chỗ ở mới cho người ở nhờ; nếu bà Thực muốn tiếp tục ở nhờ thì phải ký Hợp đồng thuê nhà nhưng bà Thực không thực hiện. Do vậy bản án sơ thẩm buộc bà Thực phải trả lại nhà là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có văn bản hoặc ý kiến bổ sung.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, tư cách của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: VKSND Thành phố Hà Nội yêu cầu TAND Thành phố Hà Nội giải thích Bản án phúc thẩm dân sự số 64 ngày 6/4/2000 của TAND Thành phố Hà Nội vì bản án này có sự mâu thuẫn giữa phần nhận định với phần quyết định nhưng chưa nhận được văn bản giải thích. Tòa án chưa tiến hành xác minh phần diện tích đất tăng thêm giữa sơ đồ hiện tại và sơ đồ thời điểm năm 2000. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Về tư cách khởi kiện: Bản án số 1566 ngày 24/11/1958 và Bản án dân sự phúc thẩm số 64/DSPT ngày 06/4/2000, TAND Thành phố Hà Nội đã nhận định: Cụ Ân (chết năm 1951) và cụ Chúc (chết năm 1936) có 02 người con đẻ là Nguyễn Gia Thiệp, Nguyễn Thị Lịch và 01 người con nuôi là Nguyễn Gia Lập. Công nhận nhà, đất số 126 đường Giải Phóng là khối di sản do cụ Ân và cụ Chúc để lại và thuộc quyền thừa kế của nguyên đơn. Nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn có quyền khởi kiện. Riêng những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Gia Lập từ chối quyền lợi và từ chối tham gia tố tụng. Tòa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Người kháng cáo là bà Thực nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, được xác định kháng cáo hợp lệ.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thực là bị đơn trong vụ án đã chết ngày 19/12/2019, Tòa án đã thông báo bổ sung và đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Thực là các con đẻ của bà gồm: Lê Thị Thanh Phong, Lê Thị Thanh Hà, Lê Phương Nam và Lê Thanh Phương kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thực là đúng quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Có một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt tham gia tố tụng hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Một số đương sự vắng mặt, không có người ủy quyền, không có đơn xin xét xử vắng mặt; tuy nhiên họ đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thực:

Về nguồn gốc đất: Theo Bản án có hiệu lực pháp luật số 1566 ngày 24/11/1958 của TAND Thành phố Hà Nội: Nguồn gốc nhà, đất số 126 đường Giải Phóng là ngôi nhà cổ 3 gian lợp ngói trên hai thửa đất số 68 và 69 tờ bản đồ số 7 Phương Liệt có bằng khoán điền thổ số 761 – 173 m² chủ sử dụng là cụ Nguyễn Gia Ân còn số 964 diện tích 208 m² đứng tên ông Nguyễn Gia Thiệp (con trai cụ Ân). Sau khi cụ Ân, cụ Chúc chết, phần di sản thừa kế mà hai cụ để lại trong đó có 03 gian nhà xây lợp ngói được chia thành 03 phần bằng nhau cho 03 người con là ông Nguyễn Gia Thiệp, bà Nguyễn Thị Lịch (là con đẻ) và ông Lập (là con nuôi).

Tại công văn số 1430/NĐ-TB ngày 10/7/1996 của Sở nhà đất Thành phố Hà Nội cung cấp:

“- Theo sổ quản lý nhà đất quyển 8 tờ 26- nhà 56 Phương Liệt nguyên là một tầng, xây trên thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 5- Phương Liệt, chủ ở hữu ghi tên ông Nguyễn Gia Ân.

- Theo sổ Kiến Điền quận Đống Đa quyển I phần mục kê các thửa xã Phương Liên, thôn Phương Liệt (Lập ngày 12/9/1960) có ghi:

- + *Thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5 đứng tên ông Nguyễn Gia Ân.*
- + *Thửa đất số 39 tờ bản đồ số 5 đứng tên ông Nguyễn Gia Ván...*

Tại công văn số 1208/NĐ-ĐB ngày 16/6/1994 thể hiện: *“nhà mang biển số 56 Phường Liệt nguyên là nhà gạch một tầng, xây trên thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 5 Phường Liệt, chủ sở hữu ghi tên ông Nguyễn Gia Ân.”*

Việc bị đơn cho rằng: Diện tích nhà đất bị đơn đang quản lý, sử dụng là của cụ Ván (*bố đẻ của bà Thực*) được chia trong thời kỳ cải cách ruộng đất và được cấp cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất” số 104 ngày 05/02/1956. Tuy nhiên, theo cung cấp thông tin tại công văn số 1430 ngày 10/7/1996 của Sở nhà đất Thành phố Hà Nội thì thửa đất của cụ Ván được cấp là thửa số 39 tờ bản đồ số 5 tại phần “Chú thích”, không có chứng cứ nào xác định diện tích nhà đất bị đơn đang quản lý, sử dụng là thuộc thửa đất số 39.

Tòa án đã tiến hành xác minh và được: Cụ Nguyễn Gia Bàng là ủy viên thư ký phường Phường Liệt (BL 210), ông Bùi Văn Miến là chủ tịch xã Phường Liệt (BL 209), ông Nguyễn Khắc Lưu (BL 216), bà Nông Thúy Mai (BL 214), cụ Nguyễn Gia Bón (BL 213) là hàng xóm liền kề nhà, đất số 126 đường Giải Phóng đều khẳng định: Gian nhà mà cụ Nheo cùng con gái là bà Thực hiện đang ở là gian nhà mượn của cụ Ân từ thời kỳ cải cách ruộng đất. Năm 1945, ông Nguyễn Gia Kiên, bà Mai Thị Kẹ đã xin cụ Ân ở nhờ 02 gian trong 03 gian nhà cổ. Đến năm 1954, cụ Nheo là hàng xóm liền kề xin ông Thiệp (*con cụ Ân*) mượn 01 gian còn lại cho bà Thực ở nhờ. Kể từ năm 1958, đồng nguyên đơn đã nhiều lần đòi nhà và đã góp kinh tế xây dựng nhà trên đất tại tổ 28, cụm 4, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hai Bà Trưng để chuyển đổi cho gia đình bà Kẹ, ông Kiên đến ở để họ có điều kiện trả nhà đang ở nhờ cho các đồng nguyên đơn nhưng chưa thu xếp được chỗ ở cho bà Thực.

Tại biên bản đối chất với nguyên đơn ngày 26/10/1994, bà Thực trình bày: *“Tôi nghe bố mẹ tôi kể lại là cụ Ân lúc đó có nhiều nhà cho nên cụ Ân gọi bố mẹ tôi cho bố mẹ tôi 1 gian nhà gồm 2 phòng và 1 bếp phía sau”.*

Với nguồn gốc đất nêu trên, có cơ sở khẳng định 03 gian cổ tại địa chỉ số 56 tổ 11 phường Phường Liệt nay là số 126 đường Giải phóng là di sản thừa kế của hai cụ Ân, cụ Chúc và các con của hai cụ là ông Thiệp, bà Lịch, ông Lập thừa kế đã được Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với di sản là 03 gian nhà cổ này. Nay các con của ông Thiệp, bà Lịch (*Ông Lập đã chết ngày 1/6/1995, các con của ông Lập đã có văn bản từ chối quyền hưởng di sản lập tại phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hà Nội*) đòi lại 03 gian nhà cổ là có căn cứ. Thực tế thì năm 1983, gia đình bà Kẹ đã trả lại cho các thừa kế của cụ Ân 01 gian nhà (*thể hiện tại giấy xin trả nhà của ông Nguyễn Gia Lợi viết ngày 1/7/1983 ; giấy giao trả lại nhà ở của ông Nguyễn Gia Xuân viết ngày 9/10/1983, BL 65-66*) và tại quyết định của bản án phúc thẩm số 64 ngày 6/4/2000 của TAND Thành phố Hà Nội đã buộc gia đình bà Kẹ trả nốt 01 gian đang ở. Còn 01 gian gia đình bà Thực đang ở, Hội đồng xét xử phúc thẩm (thời điểm năm 2000) bác yêu cầu đòi nhà của phía nguyên đơn với nhận định: *“Xét diện tích nhà tạo điều kiện tại 37 tổ 28 phường Hoàng Văn Thụ 50 m² 4 phòng (có 2 phòng 17,5 m² và 2 phòng 12,5 m²). Nếu chuyển cả 3 hộ ở nhờ là hộ bà*

Kẹ anh Thắng, hộ anh Tiến và hộ bà Thực tổng số 16 người về ở đây thì quá chật trội, không thể đảm bảo được cuộc sống trước mắt nên chỉ chấp nhận 1 phần yêu cầu của chủ nhà. Căn cứ vào nhu cầu của 2 bên, tình hình thực tế vị trí sử dụng và điều kiện thi hành nghĩ nên chỉ buộc hộ bà Kẹ anh Thắng, hộ anh Tiến chuyển toàn bộ đến ở tại nhà chuyển đổi còn hộ bà Thực vẫn ở lại diện tích cũ là hợp lý. ”

Đủ căn cứ xác định bà Thực ở nhờ một gian nhà trong 03 gian nhà cổ của nguyên đơn. Tuy nhiên, bà Thực được tiếp tục ở tại 01 gian nhà đang ở nhờ là do điều kiện nhà chuyển đổi tại số 37, tổ 28 phường Hoàng Văn Thụ không đủ diện tích để sắp xếp bố trí thêm hộ gia đình bà Thực vào ở. Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 mục 2 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991: “*Trong trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở, nếu các bên không có thỏa thuận khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mượn, bên ở nhờ biết trước ít nhất là sáu tháng. Trong trường hợp bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà được tiếp tục sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005 và các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự; giá thuê nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Nghị quyết này; nếu bên mượn, bên ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì phải trả lại nhà; nếu bên cho mượn, bên cho ở nhờ không chịu ký kết hợp đồng thì bên mượn, bên ở nhờ được tiếp tục ở nhà đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005.*” Theo quy định trên, bên phía cho ở nhờ không bắt buộc phải có nhà chuyển đổi cho bên ở nhờ nhưng thuộc “*...trường hợp bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác, thì tùy từng trường hợp mà được tiếp tục sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở đang mượn, đang ở nhờ cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2005 và các bên phải ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự*”. Nghĩa là nếu bên ở nhờ muốn tiếp tục ở nhờ thì được ở cho đến hết 1/7/2005 và phải ký hợp đồng thuê nhà.

Kể từ khi ở nhờ và cho đến hết ngày 01/7/2005, bên ở nhờ là bà Thực không thỏa thuận và không ký Hợp đồng thuê nhà với bên cho ở nhờ là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 mục 2 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10. Do đó bên cho ở nhờ có quyền đòi lại phần nhà ở mà không phụ thuộc vào điều kiện “*...trường hợp bên mượn, bên ở nhờ không có chỗ ở khác hoặc không có điều kiện tạo lập chỗ ở khác...*”

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Buộc hộ gia đình bà Thực phải trả nhà ở nhờ là phù hợp với quy định tại các Điều: 9,163,164,165,167,169, 170,255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998; .

Tuy nhiên cấp sơ thẩm Quyết định: “*Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thực phải trả lại toàn bộ diện tích đang ở nhờ và cải tạo làm thêm ... cho các đồng nguyên đơn Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn thanh toán cho hộ*

gia đình bà Nguyễn Thị Thực toàn bộ giá trị xây dựng nhà ở nhờ và cải tạo làm thêm tại là: 142.234.032đồng” là không đảm bảo đảm quyền lợi cho hộ gia đình bà Thực và không hợp tình, hợp lý. Vì:

Theo các lời khai của các đương sự được lưu trong hồ sơ vụ án đều mô tả về diện tích hộ bà Thực ở nhờ là gian nhà gạch 1 tầng có hai phòng và hẻm phòng trong phía sau. Hộ gia đình bà Thực ở từ năm 1954, đến năm 2000 được tiếp tục ở nhờ theo Quyết định của bản án phúc thẩm số 64 ngày 06/4/2000 của TAND Thành phố Hà Nội. Như vậy bà Thực đã quản lý, sử dụng nhà đất số 126 đường Giải phóng hơn 60 năm, đã nhiều lần cải tạo, sửa chữa, tôn nền sân nhà, cải tạo mở rộng đất trống phía trước nhà, xây quán bán hàng, bếp, bể nước trên sân, đổ thêm và láng sân mà nguyên đơn không phản đối hoặc gửi văn bản khiếu nại đến Cơ quan có thẩm quyền. Số tiền 142.234.032 đồng chỉ là giá trị các tài sản sửa chữa, xây dựng trên đất; chưa tính công sức duy trì, trông nom, giữ gìn, cải tạo và phát triển thêm diện tích đất phía trước nhà. Hiện gia đình bà Thực vẫn tiếp tục có nhu cầu được ở lại trên phần nhà đất này. Phần đất trống cải tạo đổ thêm đất và láng sân phía trước nhà, quán bán hàng, bể nước trên sân là phần riêng biệt đối với nhà đất số 126 đường Giải phóng đã mượn.

Căn cứ khoản 1 Điều 11 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa án sơ thẩm tính công sức duy trì, trông nom, giữ gìn, cải tạo và phát triển thêm nhà đất đã mượn tương ứng 32,3m² đất và các tài sản gắn liền trên phần đất này; Giao cho bà Thực- những người kế thừa của bà Thực được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 32,3m² đất và được sở hữu các tài sản trên đất gồm: Sân láng bê tông 13,1m²; công trình phụ 6,7m² (trên sân); Nhà gạch xây mái tôn diện tích 12,5 m² (quán bán hàng) để tạo chỗ ở cho họ.

Đồng thời buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Thực trả lại diện tích đất 36,30 m² đất cùng gian nhà (hai phòng) trên đất và trả diện tích đất bề ngang rộng 0,8m, diện tích 8,90 m² (trên sân, tính từ đầu hồi gian nhà cổ thông ra phía mặt đường Giải Phóng). Hai bên không phải thanh toán tiền chênh lệch.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn không yêu cầu phân chia kỷ phần riêng cho từng người đối với khối tài sản được chấp nhận trả lại.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Thực không yêu cầu phân chia kỷ phần thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Thực cho riêng từng người nên Hội đồng xét xử giao quyền, nghĩa vụ của bà Thực cho bà Phong là đại diện nhận quyền và thực hiện nghĩa vụ của bà Thực. Nếu sau này những người được thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Thực có tranh chấp về việc thừa kế thì có quyền khởi kiện vụ kiện chia thừa kế bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Xét quan điểm của VKSND thành phố Hà Nội:

- Đối với yêu cầu đề nghị Thẩm phán chủ tọa báo cáo đề Chánh án TAND Thành phố Hà Nội giải thích bản án dân sự phúc thẩm số 64 ngày 6/4/2000 của TAND thành phố Hà Nội. TAND Thành phố Hà Nội đã có Công văn số 2703/2020/CV-DS ngày 28/9/2020.

- Đối với kiến nghị: Cần xác minh sự chênh lệch diện tích đất đang tranh chấp giữa bản án phúc thẩm số 64 năm 2000 (*xác định diện tích đất đang tranh chấp là 72,42m²*) với diện tích đo thực tế ngày 31/10/2018 là 77,5m². Nội dung đã được xác minh tại Biên bản làm việc ngày 06/10/2020.

- Đối với kiến nghị xác định địa số nhà 126 đường Giải Phóng có phải là nhà số 56, tổ 11 phường Phương Liệt (*địa chỉ cũ*) hay không. Căn cứ văn bản cung cấp thông tin địa chỉ số 126 đường Giải Phóng số 626/UBND ngày 09/10/2019 của UBND phường Phương Liệt và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa đủ căn cứ xác định số nhà 126 đường Giải Phóng với số 56, tổ 11 phường Phương Liệt là cùng một địa chỉ.

2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DSST không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần án sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 28/11/2019 của TAND quận Thanh Xuân.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn đòi nhà cho ở nhờ được chấp nhận buộc bị đơn phải trả lại gian nhà đã mượn, bị đơn là người cao tuổi; cấp sơ thẩm miễn án phí sơ thẩm cho họ hoàn lại tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp là có căn cứ. Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về án phí sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phúc thẩm được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 74; khoản 1 Điều 147, Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều: 9,163,164,165,167,169,170,255,256 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Thông tư liên tịch 01/1999/TTLT- TANDTC- VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thực, sửa một phần bản án sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 28/11/2019 của TAND quận Thanh Xuân và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn gồm:

1.1. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Cát là bà Trần Thị Tuyết Anh, bà Trần Thị Tuyết Trinh, ông Trần Đức Tuấn, ông Trần Tuấn Khanh và ông Trần Kiến Nghiệp;

1.2. Bà Nguyễn Thị Nhung;

1.3. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Mạnh Đức và bà Lê Thị Kim Trang là ông Nguyễn Hùng Minh, ông Nguyễn Minh Ngọc.

1.4. Bà Nguyễn Thị Hiền;

1.5. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tạ Hồng Kỳ là bà Phạm Thị Lan, bà Tạ Hồng Vân, ông Tạ Tuấn Anh, ông Tạ Mạnh Dũng;

1.6. Ông Tạ Ngọc Ân;

1.7. Bà Tạ Hồng Loan;

1.8. Ông Tạ Mạnh Hoàn;

1.9. Ông Tạ Mạnh Hiền;

Về việc đòi nhà cho ở nhờ tại địa chỉ 126 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (số 56 tổ 11 Phương Liệt cũ).

Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn không yêu cầu phân chia kỷ phần riêng cho từng người đối với khối tài sản được chấp nhận buộc bị đơn trả lại.

2. Ghi nhận những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thực gồm: Lê Thị Thanh Phong, Lê Thị Thanh Hà, Lê Phương Nam và Lê Thanh Phương không yêu cầu phân chia riêng quyền, nghĩa vụ của bà Thực cho từng người và cùng đề nghị giao cho bà Lê Thị Thanh Phong là đại diện.

2.1. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thực do bà Lê Thị Thanh Phong là đại diện phải trả lại cho đồng nguyên đơn diện tích đất 36,30m² cùng các tài sản gắn liền trên đất là gian nhà hai phòng; giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,17,16,1 (*theo sơ đồ kèm theo bản án*) và diện tích 8,90 m² đất giới hạn bởi các điểm: 6,7,8,9,10,19,18,17,6 (*theo sơ đồ kèm theo bản án*) làm lối đi ra đường Giải Phóng tại địa chỉ: Số 126 Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

2.2. Giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thực do bà Lê Thị Thanh Phong là đại diện được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 32,3m² và được sở hữu các tài sản trên đất gồm: Sân lát bê tông 13,1m²; công trình phụ 6,7m² (*trên sân*); Nhà gạch xây mái tôn diện tích 12,5m² (*quán bán hàng*), được giới hạn bởi các điểm 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,10 theo sơ đồ kèm theo bản án tại địa chỉ: Số: 126 Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

3. Các đương sự được trả lại, được giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại điểm 2.1 và 2.2 khoản 2 Quyết định của bản án được quyền chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm tuân thủ các Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

4. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4.1. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Cát (*do ông Trần Kiến Nghiệp đại diện nhận*) 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AC/2010/0007222 ngày 04/4/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

4.2. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thực (do bà Lê Thị Thanh Phong đại diện nhận) 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2016/0006585 ngày 12/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

Đỗ Minh Hoàng

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.Hà Nội ;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Lưu: VP/ Hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Minh Hoàng

