

Bản án số: 66/2020/ DS-PT

Ngày: 05/3/2020

“V/v Tranh chấp đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý;

Bà Trần Thị Liên Anh.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:
Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 429/2019/TLPT- DS ngày 20 tháng 12 năm 2019, về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/ DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐ-PT ngày 06/02/2020, Quyết định hoãn phiên toà số 50/2020/QĐPT-HPT ngày 25/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị T, sinh năm 1940;

Địa chỉ: K54/19 tổ 57 Ông Ích Khiêm, phường Thanh Bình, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thọ: Chị Phạm Thị Dung, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 74/389 tổ 24, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Thọ: Luật sư Mai Thị Thắng – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu Phan, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 43+45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Hoàng: Anh Đặng Ngọc Duệ, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Thôn Ngự Câu, xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của anh Hoàng: Luật sư Vũ Tuấn - Văn phòng Luật sư Tuấn Dũng, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

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

+ Trung tâm nghiên cứu, liên kết và phát triển thủ công mỹ nghệ (sau đây viết tắt là Trung tâm craflink);

Địa chỉ: Số 43+45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

+ Chị Nguyễn Thị Thanh Thủy, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 43+45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

+ Ông Đào Trọng Thuyết, sinh năm 1944;

+ Bà Nguyễn Thị Thu Đông, sinh năm 1945;

+ Chị Đào Thị Hồng Nhung, sinh năm 1974;

+ Anh Nguyễn Huy Tuấn, sinh năm 1971;

+ Cháu Nguyễn Nhật Thành, sinh năm 2000;

+ Cháu Nguyễn Đào Khánh An, sinh năm 2006;

+ Cháu Nguyễn Đào Nhật Thanh, sinh năm 2009.

Cháu An, cháu Thanh do chị Nhung, anh Tuấn đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Số 43+ 45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

+ Cháu Nguyễn Thanh Thúy, sinh năm 1990;

+ Cháu Nguyễn Khánh Nam, sinh năm 2001;

Cháu Nam do anh Nguyễn Huy H đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Số 43+ 45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, bà Đào Thị T là nguyên đơn; anh Nguyễn Huy H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện và các ý kiến trình bày tại toà, nguyên đơn - bà Đào Thị T; người đại diện theo uỷ quyền của bà Thọ - chị Phạm Thị Dung trình bày:

Căn cứ Bản án số 49 ngày 25/6/1991 của Tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, các thừa kế đã thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

Khi đó, do cụ Thu, bà Thọ, ông Thuyết không có tiền để hoàn tất việc thi hành Bản án số 49, anh Hoàng là người thay mặt cụ Thu, bà Thọ, ông Thuyết thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thi hành án của cụ Thu, bà Thọ, ông Thuyết. Toàn bộ số tiền trả cho các đồng thừa kế thuộc nghĩa vụ thi hành án theo Bản án sau đó được chia đôi,

ông Thuyết, bà Thọ mỗi người chịu 1/2. Phần ông Thuyết đã thanh toán trả anh Hoàng, chị Thủy, không còn liên quan gì.

Ngày 24/6/1994, cụ Nguyễn Thị Thu lập Giấy phân chia quyền sử dụng nhà đất cho 2 con là ông Thuyết và bà Thọ có kèm sơ đồ chia nhà đất. Ông Thuyết, bà Thọ đã và đang quản lý sử dụng phần nhà đất được cụ Thu chia. Gia đình thống nhất phá bỏ nhà cũ để xây dựng thành nhà bê tông.

Ngày 16/8/1994 bà Thọ lập văn bản có nội dung chính sau:

Mẹ tôi - bà Nguyễn Thị Thu sinh năm 1915 hiện ở nhà số 45 Văn Miếu hứa cho tôi một phần bất động sản tại 45 Văn Miếu - 27m² đất mặt đường trừ lối đi chung rộng 1m cao 2m còn lại là 18m² với các điều kiện sau:

1. Cho để ở vĩnh viễn không được bán.

2. Cho phép cháu Hoàng được xây tầng 1 và tầng 2 để ở, kinh doanh, đổ móng 5 tầng để các cháu Lâm, Ngọc, Mỹ nếu có điều kiện sẽ về nâng tầng ở cùng...

3. Sau khi thu hồi vốn đầu tư xây nhà lợi ích thu được do kinh doanh nhà cháu Hoàng phải trả mẹ một nửa trong thời hạn 20 năm (nội dung này đã gạch).

4. Cháu Lâm, Ngọc, Mỹ nếu có điều kiện sẽ về nâng tầng để ở, khi không ở nữa thì chỉ được phép nhượng lại cho Hoàng mà không được bán.

Bà Thọ thừa nhận vợ chồng anh Hoàng, chị Thủy là người bỏ tiền ra xây dựng, sau khi xây dựng nhà xong, anh Hoàng là người đứng ra cho thuê tầng 1, tầng 2 nhà đất trên. Tính đến ngày 31/5/2019, Trung tâm Craflink đã trả anh Hoàng số tiền thuê nhà là 2.896.780.000 đồng. Anh Hoàng đã gửi cho bà Thọ tổng cộng số tiền 265.000.000 đồng.

Phần diện tích đất ông Thuyết được chia đã được cấp Giấy chứng nhận. Phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Thọ cho đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận do vướng mắc giữa bà Thọ và anh Hoàng.

Bà Thọ yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết, buộc anh Nguyễn Huy H:

- Trả bà toàn bộ nhà đất tại 43+45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Trả tiền cho thuê nhà từ năm 1996 đến nay, cụ thể: 2.896.780.000đ - 265.000.000đ = 2.631.780.000 đồng.

Sau khi anh Hoàng trả nhà cho bà Thọ, bà Thọ có trách nhiệm trả anh Hoàng phần giá trị xây dựng nhà theo Biên bản định giá là 492.265.862 đồng.

Đối với việc anh Hoàng thay mặt bà thực hiện việc thi hành án, bà Thọ có trách nhiệm thanh toán trả anh Hoàng, việc thanh toán được trừ vào số tiền cho thuê nhà.

Đối với công sức của anh Hoàng trong việc tôn tạo nhà: Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Tại Bản tự khai, các văn bản tại toà, bị đơn - anh Nguyễn Huy H; người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng - anh Nguyễn Hoàng Thịnh, anh Vũ Tuấn thống nhất trình bày:

Căn cứ vào Bản án số 49 ngày 25/6/1991 của Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, do cụ Thu, bà Thọ không có tiền nộp Thi hành án Hà Nội để hoàn tất việc thi hành Bản án số 49, bà Thọ đã nói với chị Thủy là nếu chị bỏ tiền ra để làm thi hành án thì sẽ cho căn nhà cho vợ chồng anh Hoàng, chị Thủy để ở, nên chị Thủy đã bỏ tiền riêng của mình để nộp tiền để cơ quan thi hành án thi hành Bản án số 49; hơn nữa, đây cũng là ý muốn của cụ Thu muốn để lại cho anh Hoàng; việc thanh toán cho các thừa kế khác được quy từ gạo ra tiền để trả. Hiện trạng nhà đất khi đó là tiêu thổ kháng chiến, nhà cấp 4 tường gạch, mái giấy dầu. Về nghĩa vụ thi hành án của ông Thuyết, ông Thuyết đã thanh toán trả vợ chồng anh chị, không còn liên quan nợ nần gì.

Sau khi thi hành án xong, cụ Nguyễn Thị Thu đã chia cho ông Thuyết và bà Thọ mỗi người sử dụng một nửa nhà đất. Theo Bản án số 49 và trên danh nghĩa, cụ Thu, ông Thuyết và bà Thọ là người đứng ra đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng; nhưng thực tế mọi thủ tục, giấy tờ đều do anh Hoàng trực tiếp đi làm. Ngày 03/02/1994, Kiến trúc sư trưởng thành phố - UBND thành phố Hà Nội đã cấp Giấy phép xây dựng số 82.2.94/GP/KTST cho cụ Thu, ông Thuyết và bà Thọ. Cuối năm 1994, anh Hoàng, chị Thủy xây thành nhà bê tông cốt thép 02 tầng. Quá trình ở, để tiện cho việc ăn ở, sinh hoạt; chị Thủy, anh Hoàng đã xây nâng thêm tầng thành nhà bê tông cốt thép 04 tầng như hiện nay. Toàn bộ số tiền xây dựng là do chị Thủy bỏ ra, anh Hoàng có công sức trông nom; bà Thọ không đóng góp đồng nào.

Đối với phần diện tích nhà đất ông Thuyết quản lý, sử dụng đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận vào ngày 18/12/2002.

Trước khi làm nhà, cụ Thu và bà Thọ đã cho anh Hoàng quyền sử dụng diện tích đất này, việc cho quyền sử dụng đất có giấy viết tay của bà Thọ ngày 16/8/1994. Bà Thọ viết theo ý chỉ của cụ Thu, nội dung văn bản này đã thể hiện rõ ý chỉ của cụ Thu: “vâng lệnh mẹ tôi, tôi viết giấy này để lại cho các con”.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thọ: Anh Hoàng không đồng ý vì phần diện tích đất 43+45 Văn Miếu (giáp ngõ tiếp giáp nhà 47 Văn Miếu hiện vợ chồng anh đang quản lý, sử dụng), cụ Thu và bà Thọ đã cho anh; hiện anh chị đã xây dựng nhà, anh chị cư trú ổn định từ khi thi hành Bản án số 49 cho đến nay.

Trên tinh thần thiện chí nên anh Hoàng mong muốn cùng bà Thọ thỏa thuận giải quyết vụ án. Hoặc vợ chồng anh sẽ thanh toán trả dần bà Thọ 2 tỷ đồng (mỗi năm thanh toán 100 triệu đồng). Trường hợp anh chị phải trả nhà đất thì đề nghị bà Thọ mua trả cho anh chị nhà đất có giá trị tương đương nhà đất 43 +45 Văn Miếu, khoảng 6,5 tỷ đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Thanh Thủy trình bày: Chị không đồng ý với yêu cầu của bà Thọ. Chị đồng ý với ý kiến, nguyện vọng, quan điểm của chồng chị - anh Nguyễn Huy H.

Ông Đào Trọng Thuyết, bà Nguyễn Thị Thu Đồng trình bày: Căn cứ Bản án số 49 ngày 25/6/1991; khi đó trong gia đình ông bà thống nhất: Anh Hoàng là

người bỏ tiền ra để thực hiện nghĩa vụ thi hành án, sau đó gia đình ông bà đã thanh toán trả anh Hoàng 1/2; giữa gia đình ông và anh Hoàng không còn vướng mắc gì.

Ngày 24/6/1994, cụ Nguyễn Thị Thu lập Giấy phân chia quyền sử dụng nhà đất cho các con có kèm sơ đồ chia nhà đất cho 2 con là ông Thuyết và bà Thọ. Phần diện tích đất ông Thuyết được chia đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Thọ cho đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ thi hành án; cụ Thu, bà Thọ, ông Thuyết có đơn xin phép xây dựng; ngày 03/02/1994, Kiến trúc sư trưởng thành phố - UBND thành phố Hà Nội đã cấp giấy phép xây dựng số 82.2.94/GP/KTST.

Đối với chi phí thi hành án và xin cấp phép xây dựng: Ông xác nhận toàn bộ chi phí bỏ ra để thực hiện nghĩa vụ thi hành án và xin cấp phép xây dựng là 3 cây vàng tương đương số tiền 16.092.730 đồng là do vợ chồng anh Hoàng, chị Thủy bỏ ra, sau đó gia đình ông đã trả anh Hoàng, chị Thủy số tiền 8.046.400 đồng tương đương 1,5 cây vàng, nay hai bên không còn vướng mắc gì.

Đối với số tiền xây dựng: Sau khi được cấp phép xây dựng, gia đình ông Thuyết với anh Hoàng, chị Thủy thống nhất xây dựng; nhà ông xây 4 tầng, anh Hoàng, chị Thủy xây 2 tầng. Khi xây dựng, do diện tích nhà bà Thọ nhỏ hơn vì phải chừa lại một phần làm lối đi chung vào các hộ bên trong nên có mượn tường của nhà ông Thuyết (giữa hai nhà) để sử dụng chung; hộ nhà ông Thuyết được đi nhờ cầu thang của nhà anh Hoàng chị Thủy đang quản lý sử dụng từ tầng 1 lên tầng 4 để sang nhà ông Thuyết vì toàn bộ tầng 1 nhà 43+45 Văn Miếu của gia đình ông đã cho thuê nên ông không sử dụng cầu thang từ tầng 1 lên các tầng được. Tổng chi phí xây dựng chia làm 5 phần, nhà ông Thuyết chịu 3,3 phần, anh Hoàng, chị Thủy chỉ chịu 1,7 phần. Tiền xây dựng nhà hai bên đã thanh toán xong không còn vướng mắc gì.

Ông, bà không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì. Việc tranh chấp giữa mẹ con bà Thọ, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Chị Đào Thị Hồng Nhung, anh Nguyễn Huy Tuấn: Nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông Thuyết, không bổ sung gì thêm. Anh, chị không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

Trung tâm nghiên cứu liên kết và phát triển thủ công mỹ nghệ có ý kiến: Trung tâm craftlink thuê tầng 1 và tầng 2 nhà đất 43+45 Văn Miếu từ năm 1997; hợp đồng ký gần nhất là Hợp đồng ngày 01/6/2017 có thời hạn 5 năm (từ ngày 01/6/2017 đến 31/5/2022); tổng số tiền thuê được trả một năm một lần vào 05 ngày đầu của mỗi kỳ; gần nhất là tháng 6/2019, Trung tâm đã trả anh Hoàng, chị Thủy số tiền 300.000.000 đồng là tiền thuê nhà từ tháng 6/2019 đến hết tháng 5/2020. Tổng cộng số tiền thuê nhà Trung tâm craftlink đã trả anh Hoàng, chị Thủy từ năm 1997 đến ngày 31/5/2019 là 109.400USD và 665.376.000 đồng. Ngày 04/6/2019 thanh toán tiếp 300.000.000 đồng cho giai đoạn thuê từ tháng 6/2019 đến hết tháng 5/2020. Tổng cộng đến nay đã thanh toán cho anh Hoàng là 109.400USD và

965.376.000 đồng; Trung tâm không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập cháu Nguyễn Thanh Thúy đến Tòa để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng nhưng cháu Thúy đều vắng mặt.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- Bà Thọ vẫn giữ nguyên yêu cầu, quan điểm. Bà Thọ do chị Dung đại diện theo ủy quyền xác nhận: Bà Thọ có lập giấy viết tay ngày 16/8/1994. Khi đó, do chị Thủy nói chúng con sẽ tự nguyện phụng dưỡng mẹ thì hay hơn là viết chia tiền cho thuê nhà vào Văn bản nên bà đã gạch mục 3 đi là để tự nguyện thực hiện. Khi chị Thủy, anh Hoàng đang xây tầng 1 thì bà Thọ đã nhắc lại yêu cầu chia tiền cho thuê nhà thì anh Hoàng và chị Thủy cũng đã nói nhà chưa xây xong, chưa cho thuê nên chưa có tiền chia. Trên thực tế, sau khi cho thuê nhà, thỏa thuận nội dung tại mục 3 vẫn được thực hiện, cụ thể: Vợ chồng anh Hoàng đã xây dựng nhà, quản lý nhà, cho thuê nhà, anh Hoàng có gửi cho bà Thọ tổng số tiền 265 triệu đồng.

Bà Thọ khẳng định quyền sử dụng đất 43+45 Văn Miếu (giáp ngõ đi giáp nhà 47 Văn Miếu) là của bà; phần nhà trên đất, anh Hoàng là người bỏ tiền ra xây dựng; bà Thọ yêu cầu:

+ Buộc gia đình anh Hoàng trả bà toàn bộ nhà đất trên và bà có trách nhiệm trả anh Hoàng các khoản tiền mà anh Hoàng đã thay mặt bà thực hiện;

+ Yêu cầu anh Hoàng trả bà tiền cho thuê nhà từ năm 1997 đến nay, cụ thể: $3.176.780.000đ - 265.000.000đ = 2.911.780.000đ$.

+ Bà Thọ có trách nhiệm thanh toán trả anh Hoàng số tiền anh đã bỏ ra thi hành án như Bảng kê của ông Thuyết. Giá trị xây dựng anh Hoàng đã bỏ ra theo Biên bản định giá là 492.265.862 đồng và số tiền anh thay mặt bà thực hiện việc thi hành Bản án số 49; hai khoản tiền này được đối trừ vào số tiền cho thuê nhà mà bà yêu cầu anh Hoàng trả.

+ Đối với công sức của anh Hoàng trong việc tôn tạo nhà, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

+ Bà đồng ý để gia đình anh Hoàng lưu cư 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Thọ đề nghị: Quyền sử dụng đất là của bà Thọ; yêu cầu của bà Thọ là chính đáng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của pháp luật, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Thọ.

- Anh Hoàng, anh Tuấn, chị Thủy, anh Duệ thống nhất ý kiến: Bản tặng cho của cụ Thu cho ông Thuyết, bà Thọ là không hợp pháp vì theo Bản án số 49 thì ông Thuyết, bà Thọ được hưởng thừa kế chuyển tiếp từ bố; do vậy, quyền thuộc về cả cụ Thu, ông Thuyết và bà Thọ. Quyền của cụ Thu chấm dứt từ ngày 24/6/1994 khi cụ Thu tự lập văn bản phân chia; ông Thuyết, bà Thọ không ký vào biên bản nên không coi đây là sự thỏa thuận của các bên.

Giấy viết tay do bà Thọ lập ngày 16/8/1994, thể hiện ý chí của bà Thọ đã cho

anh Hoàng quyền sử dụng phần đất gia đình anh đang quản lý sử dụng. Mục 3 của văn bản này đã xóa nên không xem xét.

Việc anh Hoàng xây dựng không ai phản đối; như vậy, anh Hoàng xây dựng nhà là hợp pháp. Do đó, bà Thọ không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất; bà Thọ đòi lại là trái với ý chí răn dạy của cụ Thu.

Đề nghị Tòa án căn cứ Án lệ số 03/2016 để giải quyết. Căn cứ pháp luật, chính sách nhà nước về quản lý đất đai, các tài liệu chứng cứ để đưa ra phán quyết đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của anh Hoàng. Bác toàn bộ ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn.

- Chị Thủy, anh Duệ thống nhất bổ sung: Yêu cầu bà Thọ thanh toán trả vợ chồng chị Thủy số tiền 7.404.019.000 đồng theo Bản hạch toán do chị Thủy kê và nộp tại phiên tòa. Căn cứ Bản án số 49, thì để được trao tài sản thì phải thi hành án; số tiền thi hành án là do chị Thủy đã bỏ ra. Ngày 16.8.1994, bà Thọ viết giấy tặng cho; anh Hoàng, chị Thủy đã thực hiện đúng giấy này, chỉ ở không bán. Đây được coi là bản giao kèo, anh Hoàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ. Bà Thọ đòi lại nhà đất là trái với ý chí nguyện vọng của cụ Thu. Gia đình anh Hoàng và các con chỉ có ngôi nhà duy nhất 43+45, bà Thọ còn nhà ở Đà Nẵng. Bà Thọ muốn về nhà 43+45 để ở, anh Hoàng đồng ý thì không có mâu thuẫn bất đồng gì. Chị Thủy không đồng ý việc trả lại nhà đất và được lưu cư; như vậy là bà Thọ đuổi con cháu ra khỏi nhà. Đối với Bản kê khai số tiền anh Hoàng đã gửi cho bà Thọ, chị Thủy, anh Hoàng đều không nhớ cụ thể vì không ai chuyển tiền cho mẹ lại rạch ròi, anh chị nhất trí với Bản kê số tiền gửi do bà Thọ đã kê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/ DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của bà Đào Thị T đối với anh Nguyễn Huy H.

Buộc anh Nguyễn Huy H trả bà Đào Thị T toàn bộ diện tích nhà đất tại địa chỉ số 43 + 45 Văn Miếu (sát ngõ phần giáp nhà 47 Văn Miếu), phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Chị Nguyễn Thị Thanh Thủy, cháu Nguyễn Thanh Thúy, cháu Nguyễn Khánh Nam, Trung tâm nghiên cứu, liên kết và phát triển thủ công mỹ nghệ có trách nhiệm trả nhà đất số 43 + 45 Văn Miếu (sát ngõ giáp nhà 47 Văn Miếu) cho bà Đào Thị T.

Anh Hoàng, chị Thủy, cháu Thúy, cháu Nam được lưu cư tại nhà 43 + 45 Văn Miếu (sát ngõ giáp nhà 47 Văn Miếu) với thời hạn 09 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh Nguyễn Huy H thanh toán trả bà Thọ số tiền 459.616.138 đồng (bốn trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, một trăm ba mươi tám đồng).

Ngoài ra Bản án còn quyết định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền tại giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, bà của bà Đào Thị T, anh Nguyễn Huy H kháng cáo Bản án.

Đơn kháng cáo của bà Thọ có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà, buộc anh Hoàng trả cho bà 40% tiền cho thuê nhà là không đúng; số tiền anh Hoàng phải trả lại cho bà là 2.931.780.000 đồng mới đúng. Bởi vì nhà số 43 + 45 Văn Miếu là nhà bà được mẹ của bà phân chia cho, sau khi được hưởng thừa kế. Việc bà viết giấy cho anh Hoàng làm nhà ở trên đất là có điều kiện theo giấy viết tay lập ngày 16/8/1994. Bà Thọ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Đơn kháng cáo của anh Hoàng có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ ý chí của các bên liên quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành dẫn đến Bản án chưa khách quan, chưa đảm bảo được quyền lợi của anh theo quy định của pháp luật. Anh Hoàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Mai Thị Thắng trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thọ và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thọ; sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thọ, bà Thọ được quyền kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư Vũ Tuấn trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hoàng và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hoàng; sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thọ, công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho ngày 16/8/1994, anh Hoàng được sử dụng nhà đất và được kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, quy đổi số tiền vợ chồng anh Hoàng, chị Thuý đã thi hành án năm 1991 để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng anh Hoàng, chị Thuý. Cụ thể, số tiền anh Hoàng, chị Thuý nộp thi hành án năm 1991 được tính theo giá tại thời điểm thi hành án trước đây, được tính quy đổi ra diện tích đất. Số diện tích đất này được nhân với đơn giá đất của Hội đồng định giá sơ thẩm xác định năm 2019, số tiền này bà Thọ có trách nhiệm thanh toán trả anh Hoàng .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, bà Đào Thị T, anh Nguyễn Huy H nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị T, anh Nguyễn Huy H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc nhà đất 43 + 45 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội: Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 49 ngày 25/6/1991, của Tòa phúc thẩm - Tòa án nhân dân tối cao, xác định: Ông Đào Văn Phú chết đầu năm 1979 (sau bà Huấn) còn vợ là bà Nguyễn Thị Thu và hai con thừa kế chuyển tiếp. Kỳ phần của mẹ con bà Nguyễn Thị Thu được hưởng thừa kế là 9.767.600 đồng. Bà Thu và các con được chia nguyên cư như hiện nay trị giá 17.100.000 đồng với kỳ phần còn dư 7.332.400 đồng. Mẹ con bà Thu có trách nhiệm phải trả cho ông Thi số tiền 167.000 đồng tương đương 80 kg gạo, trả cho mẹ con bà Huệ 1.836.500 đồng tương đương 740 kg gạo, trả cho 3 cháu Diệp, Giao Dĩnh, 5.327.600 đồng tương đương 2140 kg gạo.

Như vậy, theo Bản án dân sự phúc thẩm năm 1991 ngày 25/6/1991, thì tổng giá trị nhà đất cụ Thu và các con (bà Thọ, ông Thuyết) được chia thừa kế nhà đất tại 43-45 Văn Miếu có giá trị là 9.767.600 đồng. Giá trị nhà đất hiện tại đang sử dụng là 17.100.000 đồng; do đó, cụ Thu và các con của cụ Thu phải thanh toán cho các thừa kế khác là 7.332.400 đồng. Khi thi hành án, anh Hoàng đã bỏ toàn bộ chi phí để thanh toán số tiền 7.332.400 đồng; số tiền thanh toán này so với giá trị cả nhà đất lúc đó là $7.332.400 \text{ đồng} / 17.100.000 \text{ đồng} = 42,879\%$.

Ngày 03/02/1994, Kiến trúc sư trưởng - UBND thành phố Hà Nội đã cấp Giấy phép xây dựng số 82.2.94 cho cụ Thu, bà Thọ, ông Thuyết được phép xây dựng. Ngày 24/6/1994, cụ Thu lập Giấy phân chia quyền sử dụng nhà đất cho các con; nội dung: Cho con gái Đào Thị T phần đất nhà giáp số nhà 47 có chiều rộng 3,1m (kể cả lối đi chung), chiều dài 9m. Ngày 16/8/1994, bà Thọ lập Văn bản đồng ý để anh Hoàng xây dựng nhà. Cuối năm 1994, anh Hoàng xây nhà 2 tầng; năm 1997, anh Hoàng xây thêm tầng 3; năm 2006, anh Hoàng xây thêm tầng 4 như hiện nay. Năm 2007, cụ Thu chết.

Xét theo Bản án năm 1991, thì cụ Thu, bà Thọ, ông Thuyết mỗi người được hưởng 2/6 (1/3) nhà 43-45 Văn Miếu. Ngày 24/6/1994, cụ Thu chia nhà đất cho các con; theo đó ông Thuyết được chia 3/6 (1/2); bà Thọ được chia 3/6 (1/2) nhà 43-45 Văn Miếu. Như vậy, trong phần bà Thọ được chia có 1/6 của cụ Thu, 2/6 của bà Thọ. Rút gọn, tổng nhà đất bà Thọ được chia tính là 1 thì trong đó có: 1/3 là của cụ Thu, 2/3 là của bà Thọ.

Xem xét Văn bản ngày 16/8/1994, do bà Thọ viết, thấy rằng:

Theo lời khai của anh Hoàng, năm 1981 bà Thọ chuyển vào thành phố Đà Nẵng định cư, anh Hoàng ở cùng và chăm sóc cụ Thu tại phần nhà 45 Văn Miếu tới năm 2001, khi vợ chồng anh Hoàng sinh con thứ 2 thì cụ Thu mới ở cùng ông Thuyết tại phần nhà 43 Văn Miếu. Lời khai của anh Hoàng phù hợp với xác nhận của bà Thọ tại Văn bản ngày 16/8/1994: *“Mẹ tôi - bà Nguyễn Thị Thu sinh năm 1915 hiện ở nhà số 45 Văn Miếu”*.

Như vậy, anh Hoàng ở cùng cụ Thu trong khoảng thời gian dài nên tình cảm của bà ngoại với cháu là rất thân thiết nên việc cụ Thu cho anh Hoàng phần quyền lợi của mình là điều dễ hiểu. Do đó, tại Văn bản ngày 16/8/1994, bà Thọ viết thể hiện sự đồng tình của bà Thọ với ý chí của cụ Thu: *“vâng lệnh mẹ tôi, tôi viết giấy này để lại cho các con”*. Như vậy, theo Văn bản này thì phần cụ Thu cho bà Thọ 1/3 để bà Thọ chuyển tiếp cho anh Hoàng. Do đó, bà Thọ chỉ còn 2/3 nhà đất của bà để tặng cho anh Hoàng. Trong 2/3 nhà đất này của bà Thọ có 42,879% giá trị do anh Hoàng thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho các thừa kế khác khi thi hành án theo Bản án năm 1991. Như vậy, phần thực quyền của bà Thọ tại thời điểm lập Văn bản ngày 16/8/1994 chỉ còn hơn 1/3 giá trị nhà đất khi đó. Chính vì phần quyền nhỏ này của bà Thọ, cộng với công lao rất lớn của anh Hoàng trong việc chăm sóc cụ Thu thay cho bà Thọ và nhu cầu sử dụng nhà đất khi đó, nên ngày 16/8/1994, bà Thọ lập Văn bản tặng cho.

Văn bản tặng cho ngày 16/8/1994 của bà Thọ có nội dung chính sau:

“Mẹ tôi - bà Nguyễn Thị Thu sinh năm 1915 hiện ở nhà số 45 Văn Miếu hứa sẽ cho tôi một phần bất động sản tại 45 Văn Miếu - 27m² đất mặt đường trừ lối đi chung rộng 1m cao 2m còn lại là 18m² (2x9) với các điều kiện sau:

- 1. Cho để ở vĩnh viễn không được bán.*
- 2. Cho phép cháu Hoàng được xây tầng 1 và tầng 2 để ở và kinh doanh, đổ móng 5 tầng để các cháu Hồng Lâm, Tuấn Ngọc, Lê Mỹ nếu có điều kiện sẽ về nâng tầng ở cùng- có chi tiền xây móng.*
- 3. Sau khi thu hồi vốn đầu tư xây nhà lợi ích thu được do kinh doanh nhà cháu Hoàng phải trả mẹ một nửa trong thời hạn 20 năm. (nội dung này bà Thọ tự gạch, bà Thọ có ký xác nhận “Tôi xoá điều kiện thứ 3”).*
- 4. Các cháu Hồng Lâm, Tuấn Ngọc, Lê Mỹ nâng tầng để ở, khi không ở nữa thì chỉ được phép nhượng lại cho Hoàng mà không được bán.*

Vâng lệnh mẹ tôi, tôi viết giấy này để lại cho các con”.

Mặt khác, việc bà Thọ lập Văn bản ngày 16/8/1994 cũng là cụ thể hoá lời hứa của bà Thọ với vợ chồng anh Hoàng, chị Thuỷ trước khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho các thừa kế khác trong việc thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 49 năm 1991. Cụ thể, việc bà Thọ lập Văn bản này phù hợp với lời khai ngày 09/7/2019 của anh Hoàng, chị Thuỷ: *Do cụ Thu, bà Thọ không có tiền nộp thi hành án Hà Nội để hoàn tất việc thi hành Bản án số 49, bà Thọ đã nói với chị Thuỷ là*

nếu chị bỏ tiền ra để làm thi hành án thì sẽ cho căn nhà cho vợ chồng anh Hoàng, chị Thủy.

Xem xét Văn bản ngày 16/8/1994, theo quy định về Hợp đồng tặng cho có điều kiện, sự vi phạm điều kiện của bên được tặng cho:

Theo Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về tặng cho tài sản có điều kiện: *“Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ dân sự trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được trái pháp luật, đạo đức xã hội. Trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện, thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*. Nội dung quy định được trích dẫn này của Điều luật được giữ nguyên tại Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 462 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối chiếu với quy định của pháp luật trích dẫn trên thì Điều 3 của Văn bản ngày 16/8/1994 là điều kiện khi tặng cho với nghĩa vụ dân sự sau khi tặng cho là chi trả 1/2 lợi ích thu được do kinh doanh nhà (sau khi thu hồi vốn đầu tư xây nhà). Tuy nhiên, Điều kiện này bà Thọ xác nhận đã xoá; vì vậy, không còn là nghĩa vụ dân sự sau khi tặng cho. Mặc dù Điều 3 đã xoá nhưng trên thực tế, anh Hoàng vẫn thể hiện trách nhiệm đạo con (trách nhiệm đạo đức) của mình, vẫn gửi tiền cho Bà Thọ. Xét về mặt pháp lý, việc anh Hoàng gửi tiền cho bà Thọ không có nghĩa (không được hiểu) là thực hiện nghĩa vụ dân sự theo Điều 3 (đã bị xoá bỏ) của Văn bản ngày 16/8/1994. Theo xác nhận của bà Thọ, bà đã nhận được số tiền anh Hoàng gửi là 265.000.000 đồng. Quá trình giải quyết phúc thẩm vụ án, anh Hoàng tự nguyện thanh toán thêm cho bà Thọ số tiền 500.000.000 đồng thể hiện lòng biết ơn, sự phụng dưỡng của anh đối với bà Thọ lúc tuổi già.

Đối chiếu với quy định của pháp luật trích dẫn trên thì một phần của Điều 2, 4 của Văn bản ngày 16/8/1994 là điều kiện khi tặng cho với nghĩa vụ dân sự là chị Hồng Lâm, anh Tuấn Ngọc, chị Lê Mỹ nếu có điều kiện sẽ về nâng tầng để ở cùng, khi không ở nữa thì chỉ được phép nhượng lại cho Hoàng mà không được bán. Thực tế, từ năm 1994, khi lập Văn bản đến khi Toà án thụ lý giải quyết vụ án năm 2018 thì chị Hồng Lâm, anh Tuấn Ngọc, chị Lê Mỹ không yêu cầu thực hiện nghĩa vụ này và năm 1997, năm 2006, anh Hoàng đã xây thêm tầng 3, tầng 4 như hiện nay. Do đó, anh Hoàng không vi phạm nghĩa vụ dân sự này. Mặt khác, chị Nguyễn Ánh Hồng Lâm hiện ở số nhà 10B phố Đồng Nhân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; anh Nguyễn Tuấn Ngọc, chị Nguyễn Lê Mỹ hiện ở số nhà 130/4 Quang Trung, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng có ý kiến tại Đơn trình bày riêng gửi Toà án nhân dân quận Đống Đa. Đơn trình bày có cùng nội dung ý kiến: *Đây là tài sản của mẹ tôi nên quyền định đoạt, quyết định thế nào là của mẹ Thọ. Trong gia đình có lập bản cam kết ngày 16/8/1994, nhưng vì anh Hoàng đã vi phạm cam kết, không có trách nhiệm với mẹ già. Nay mẹ tôi có nguyện vọng trở về nhà đất của mình thì chúng tôi tôn trọng nguyện vọng của mẹ và đề nghị Toà án giải quyết chấp nhận đơn khởi kiện của mẹ tôi. Đề nghị Toà án*

không đưa tôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, chị Nguyễn Ánh Hồng Lâm, anh Nguyễn Tuấn Ngọc và chị Nguyễn Lê Mỹ không có nhu cầu, không có yêu cầu nâng tăng để ở cùng, nên anh Hoàng không vi phạm quy định tại Điều 2, 4 của Văn bản ngày 16/8/1994.

Như trích dẫn và phân tích trên, quá trình sử dụng nhà đất anh Hoàng không vi phạm điều kiện tặng cho (nghĩa vụ dân sự) thể hiện tại Văn bản ngày 16/8/1994. Do đó, Văn bản ngày 16/8/1994 là Hợp đồng tặng cho cần được công nhận có hiệu lực pháp luật. Anh Hoàng được quyền kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Thọ không có căn cứ, không được chấp nhận. Kháng cáo của anh Hoàng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận, cần phải sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thọ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Anh Hoàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền 500.000.000 đồng thanh toán thêm cho bà Thọ do không phải là trách nhiệm dân sự.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án nên bà Thọ, anh Hoàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 148, 226, 227, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, 163, khoản 1 Điều 166, Điều 462, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm k khoản 4 Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị T. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Huy H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/ DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của bà Đào Thị T đối với anh Nguyễn Huy H.
2. Công nhận Văn bản ngày 16/8/1994 do bà Đào Thị T lập là Hợp đồng tặng cho tài sản có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Nguyễn Huy H được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ diện tích nhà, đất tại địa chỉ số 43 + 45 Văn Miếu (sát ngõ, giáp nhà 47 Văn Miếu; hiện do anh

Hoàng đang quản lý, sử dụng), phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Huy H được quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Huy H thanh toán thêm khoản tiền phụng dưỡng tuổi già 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*) cho bà Đào Thị T.

4. Án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Thọ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đào Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 07462 ngày 23/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Án phí phúc thẩm: Bà Thọ, anh Hoàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Đào Thị T, anh Nguyễn Huy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 09342 ngày 21/10/2019; số 09395 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

5. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

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 thoả 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 và 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn