

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **138/2019/DS-PT**

Ngày 06/06/2019

*V/v: Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở, quyền sử dụng đất ở.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng

Các Thẩm phán

Bà Trần Thị Thu Nam

Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 06 tháng 06 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 121/2019/TLPT- DS ngày 28 tháng 03 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở*”

Do bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2019/QĐXX-PT ngày 08 tháng 05 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 168/2019/QĐHPT-PT ngày 24 tháng 05 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Vũ V.C**; sinh năm: 1965; hộ khẩu thường trú: Thôn Đ.X, xã V, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên (Có mặt tại phiên tòa).

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn T.N**; sinh năm: 1963; cư trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên tòa).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Vũ Đ.H**; sinh năm: 1962; hộ khẩu thường trú: Số T, tổ 5 phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên tòa);

3.2. Anh Vũ Đức H1; sinh năm: 1990; cư trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên tòa);

3.3. Anh Vũ Đức H2; sinh năm: 1991; cư trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Vắng mặt tại phiên tòa);

3.4. Chị Trần T.H; sinh năm: 1989; cư trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Vắng mặt tại phiên tòa);

3.5. Cháu Vũ Ngọc M.C; sinh năm: 2016 (là con anh Hậu, chị Hằng) do anh Hậu, chị Hằng là đại diện theo pháp luật;

3.6. Ông Hà V.B; sinh năm: 1963; hộ khẩu thường trú và cư trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Vắng mặt tại phiên tòa);

3.7. Bà Vũ T.H; sinh năm: 1963; hộ khẩu thường trú và cư trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; (Có mặt tại phiên tòa);

3.8. Anh Hà T.A; sinh năm: 1989; hộ khẩu thường trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Vắng mặt tại phiên tòa);

3.9. Chị Hà K.A; sinh năm: 1996; hộ khẩu thường trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Vắng mặt tại phiên tòa);

3.10. Chị Bùi Thị M.C; sinh năm: 1989; hộ khẩu thường trú: Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Vắng mặt tại phiên tòa);

3.11. Cháu Hà M.P; sinh năm: 2015 (là con anh Tuấn Anh và chị Châu) do anh Tuấn Anh và chị Châu là đại diện theo pháp luật;

3.12. Cháu Hà T.L; sinh năm: 2017, (là con anh Tuấn Anh và chị Châu) do anh Tuấn Anh và chị Châu là đại diện theo pháp luật;

3.13. Ủy ban nhân dân phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nam S - Phó Chủ tịch UBND phường V - Theo văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 13/8/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V (Vắng mặt tại phiên tòa);

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Vũ V.C và đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Vũ T.H trình bày:

Về nguồn gốc nhà số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là nhà số X đường Y): Năm 1990, ông Hà V.B mua toàn bộ nhà đất tại địa chỉ này của ông Nguyễn V.K. Cũng trong năm 1990, hai bên thỏa thuận ông B bán lại cho ông C một nửa thửa đất trên với giá tiền là 800.000 đồng, không xác định diện tích, hai bên đã giao đủ tiền và nhận đất. Sau khi mua một thời gian, khi ông C phải nộp thuế đất cho Nhà nước thì hai bên mới cùng nhau viết giấy nhượng đất ghi ngày 12/5/1990; trong đó, diện tích mua bán là 56m² mục đích để nộp thuế ít hơn. Sau khi nhận đất, ông C đã xây tường rào bao quanh toàn bộ phần diện tích đó và xây 01 nhà mái bằng một tầng diện tích 47,7m². Năm 1996, UBND phường V đo đạc thì xác định diện tích thửa đất là 87,3m², phía trước nhà là ruộng rau muống, phía sau là ao không nằm trong diện tích mua bán. Năm 1998, ông C đi làm ăn xa nên cho ông H (là anh trai ruột) ở nhờ trông coi nhà hộ. Hai bên không viết giấy tờ gì cho mượn hay cho ở nhờ. Cũng trong năm 1998, ông H đưa vợ là bà N và các con về ở cùng. Năm 2001, ông H đi chấp hành hình phạt tù nên chỉ có bà N và các con bà N tiếp tục ở đây cho đến nay. Trong thời gian ông H chấp hành hình phạt tù, do có nhu cầu lấy lại nhà; ông C đã yêu cầu bà N và các con ông H, bà N phải trả lại nhà đất tại đây nhưng bà N không đồng ý trả lại. Năm 2012, ông H chấp hành xong hình phạt tù về quê ở với bố mẹ đẻ. Ông C tiếp tục đòi nhà, UBND phường V đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Quá trình bà N ở tại số X đường Y, có sửa chữa, cải tạo và xây dựng thêm, mặc dù ông C không đồng ý nhưng vì ở xa nên bà N vẫn xây sửa thành hiện trạng nhà như hiện nay.

Từ khi mua đất, ông C vẫn là người nộp thuế hoặc nhờ chị gái là bà H nộp hộ. Ông C đã tiến hành thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở tại UBND phường V nhưng vì có tranh chấp nên chưa được xét.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà N và các con bà N trả lại toàn bộ nhà đất tại số X đường Y cho ông.

Tại Bản tự khai được bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Nguyễn T.N trình bày:

Bà là vợ ông H, là chị dâu ông C.

Năm 1998, bà mua của ông Vũ V.C (em chồng bà). Hiện trạng nhà đất lúc đó là một (01) nhà mái bằng một (01) tầng, gồm hai (02) phòng diện tích khoảng 30m² còn lại là hành lang và tường phủ bì, có xây tường bao. Khoảng năm 2002, 2003 ; UBND phường V làm công phía trước nhà trên diện tích ruộng rau muống và Nhà nước đổ bê tông hóa toàn bộ diện tích này. Sau đó, bà

phá tường rào phía trước và xây tường lui ra ngoài phía hàng lang để cùng các hộ xung quanh và xây một (01) nhà cấp 4 diện tích khoảng gần 40m² trên phần diện tích này. Năm 2004, bà xây thêm gác xép, cầu thang nối vào phần nhà xây cũ. Phía sau tường bao nhà có ao, quá trình ở bà có san lấp và xây chuồng lợn, trồng cây diện tích khoảng 98m². Khoảng năm 2010, Công ty UDIC lấy một phần đất này để xây nhà chung cư và có đền bù cho bà số tiền là 150.000.000 đồng, về phần này bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi Công ty UDIC lấy đất, còn lại được một phần diện tích là khoảng 2m chiều dài và 6,2m chiều ngang. Bà xây một gian nhà (là phòng cuối cùng của thửa đất) trên phần đất này và trên diện tích đất sân sau trong khuôn viên cũ của ông C. Năm 2017, bà có sửa chữa lại như hiện nay hết khoảng gần 500.000.000 đồng là tiền riêng của bà, không liên quan đến ai. Các con bà chỉ ở cùng bà từ trước đến nay không có đóng góp gì trong việc xây dựng, sửa chữa, coi nói trên thửa đất này. Việc bà xây sửa ông C khai không đồng ý là không đúng. Quá trình ở tại đây, bà có đóng thuế cho Nhà nước đến năm 2012. Sau đó không thấy UBND phường V thông báo về việc đóng thuế nên bà không đóng thuế, còn ai đóng thuế thì bà không biết và biên lai bà đã nộp cho Tòa án.

Bà không đồng ý việc khởi kiện của ông C. Lý do là nhà đất này bà đã mua. Khoảng tháng 2/1998, bố mẹ chồng bà có gọi bà về quê để bàn bạc việc mua lại căn nhà số X đường Y của ông C. Ban đầu, bà không muốn mua nhưng ông bà thuyết phục nên bà đồng ý mua. Bà có hỏi giá cả mua bán, ông bà không nói cụ thể giá cả mua bán, chỉ nói chú C chuẩn bị đi Nga làm ăn nên có vay của cụ T cùng quê (nay đã mất) 50.000.000 đồng thì vợ chồng bà phải có trách nhiệm trả gốc và lãi đó cho cụ T để lấy nhà số X đường Y để ở. Bà đồng ý với ý kiến của bố mẹ chồng và chuyển về số X đường Y ở. Khoảng một tháng sau, thì bà thu xếp đưa cho ông H 15.000.000 đồng để ông H đưa cho bố mẹ chồng trả nợ cho cụ T, bà không trực tiếp đưa tiền cho bố mẹ chồng bà hoặc cụ T. Thời gian sau đó, bà tiếp tục đưa tiền cho ông H để trả khoản tiền này. Tất cả việc bàn bạc mua bán nhà, trả tiền cho cụ T thì bà không có chứng cứ gì để nộp cho Tòa án. Sau khi ông C sang Nga làm ăn, cuối năm 1998 ông C còn gọi điện và viết thư về đòi chồng bà số tiền 20.000.000 đồng tiền nhà (sau này chồng bà nói lại cho bà biết). Tuy nhiên, thời điểm đó vợ chồng bà không có tiền nên cũng không trả số tiền này cho ông C. Do bà quá tin tưởng gia đình nhà chồng nên không hề viết giấy tờ mua bán gì mà cứ ở từ năm 1998 đến nay.

Năm 2001, ông H đi chấp hành án và năm 2014 ông H chuyển về quê sinh sống. Hiện nay, chỉ có bà và các con cháu sinh sống tại đây. Ngoài ra, không còn ai khác, không ai thuê, ở cùng.

Trước khi khởi kiện ra Tòa, ông C có gửi đơn đến UBND phường V và UBND phường có tiến hành hòa giải nhưng bà không đồng ý với việc đòi nhà ở ông C nên việc hòa giải không thành. Bà không đồng ý yêu cầu của ông C về việc đòi nhà vì đây là nhà bà đã mua, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Đ.H trình bày:

Ông là anh trai ông Vũ V.C và chồng bà Vũ T.N.

Năm 1998, khi ông C đi Nga làm ăn. Ông C cho ông mượn ngôi nhà số X đường Y để ở. Ông đã đưa vợ và các con đến ở cùng. Năm 2001, ông đi chấp hành án tù đến năm 2012 mới được ra và về quê ở. Thời gian trong trại giam, ông có viết một lá thư về cho gia đình và ông C với mong muốn ông C bán nhà 448 Nguyễn Khoá cho vợ chồng ông để ông yên tâm chấp hành hình phạt và vợ con ông cũng yên tâm sinh sống tại đó. Tuy nhiên, ông C không đồng ý nên việc mua bán không thành. Ông cũng không hề cầm tiền của bà N để trả cho cụ T như lời khai của bà N.

Nay ông C đòi nhà thì ông đồng ý trả nhà vì thực tế vợ chồng ông chưa mua nhà này và không cần điều kiện gì. Trong thời gian ông ở tù, bà N có sửa chữa, coi nói nhà, ông không biết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Hà V.B, bà Vũ T.H thống nhất trình bày:

Bà H là chị gái ruột ông Vũ V.C và ông B là anh rể của ông C. Năm 1990, ông B có mua căn nhà cấp 4 nằm trên mảnh đất khoảng hơn 150m² của ông Nguyễn Quang K. Đến năm 1990, vợ chồng ông bà có nhượng lại cho ông C một nửa số đất trên, khi mua bán anh em chỉ viết giấy tay, thỏa thuận mua bán một nửa thửa đất, không đo chính xác bao nhiêu mét vuông. Sau đó, do ông C phải nộp thuế đất nên hai bên viết giấy nhượng đất ghi ngày 12/05/1990. Trong giấy này ghi diện tích mua bán là 56m² (để nộp thuế ít). Năm 1996, UBND phường V đo đạc, xác định diện tích thực tế diện tích đất nhà ông C là 87,3m².

Năm 1998, ông C đi Nga làm ăn có giao cho bà H cầm một chùm chìa khoá. Ông C cho ông H đến ở nhờ, sau đó ông H đưa vợ con đến ở cùng. Quá trình ở bà N có sửa chữa, coi nói nhà. Trong gia đình ông bà không thấy có chuyện ông C bán nhà cho vợ chồng ông H, bà N; còn có việc ông H có viết giấy mua bán nhà đất cho ông H, bà N hay không thì ông bà không biết. Nay ông bà được Tòa án thông báo phần diện tích thực tế của nhà số X đường Y là 113, 59m²; trong đó có phần diện tích 0,41m² thuộc diện tích đất nhà ông bà. Do là chị em ruột, phần diện tích đất 0,41m² đã xây nhà kiên cố nhiều năm nên ông bà tự nguyện cho ông C phần diện tích 0,41m² đó. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 0,41m² này cho ông C. Ông bà không có yêu cầu gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Vũ Đức H1, anh Vũ Đ.H, chị Trần T.H trình bày:

Anh Vũ Đức H1, anh Vũ Đ.H trình bày: Các anh là con của bà Nguyễn T.N và ông Vũ Đ.H. Nhà số X đường Y là do bà N mua lại của ông Vũ V.C thông qua

ông bà nội (cụ Vũ Văn T và cụ Trần Thị T1) từ trước năm 1997. Các anh không biết ngày tháng năm mua bán, việc mua bán không có giấy tờ, chỉ trao đổi miệng. Cả gia đình các anh về đây sinh sống ổn định từ năm 1997 đến nay, không tranh chấp với ai. Quá trình ở, bà N có sửa chữa, xây dựng là tiền riêng bà N, các anh không đóng góp gì. Khoảng năm 2014, 2015 ông C có đòi nhà nhưng gia đình các anh không đồng ý.

Chị Hằng trình bày: Những chuyện trước kia chị không biết, chị về làm dâu và đã sinh sống cùng gia đình nhà chồng ở đây. Chị xác định không có quyền lợi gì đối với nhà đất trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Hà T.A, chị Hà K.A, chị Bùi Thị M.C, cháu Hà M.P, cháu Hà T.L do anh Tuấn Anh và chị Châu là đại diện trình bày:

Các anh chị là con của ông Hà V.B và bà Vũ T.H.

Nhà đất tại số X đường Y là tài sản của ông B, bà H. Anh chị không có công sức đóng góp gì. Đối với phần diện tích thuộc số nhà X đường Y hiện nay số nhà số X đường Y đang sử dụng, anh chị thống nhất ý kiến để bố mẹ các anh chị toàn quyền quyết định, không đề nghị Tòa án giải quyết gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND phường V trình bày:

Nhà đất tại Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 6K-III-37(1996), diện tích là 87,3m², ông Vũ V.C đã kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng chưa được cấp vì có tranh chấp giữa ông C và bà N. Phần diện tích này nhà đất này thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận khi không còn tranh chấp.

Nhà đất tại Số X đường Y hiện nay có diện tích đo thực tế là 113, 59m² (với các cạnh chiều dài 18,9 m ; chiều rộng giáp đường Nguyễn Khoái là 5,5m, đáy là 6,34m). Ngoài diện tích 87,3m² đo đạc năm 1996 đã kê khai, số nhà này đang sử dụng phần diện tích giáp đường Nguyễn Khoái 11,86m² (số đo cũ 6,74m²), phần diện tích này theo bản đồ năm 1996 là đất trống; đang sử dụng đất phía sau giáp tường của Công ty UDIC là 11,21 m² (số đo cũ 17,35m²) đất này không thuộc diện tích đất Công ty UDIC được giao theo Quyết định số 5052/ĐC-UBND cấp ngày 29/9/2009, không có tranh chấp với Công ty UDIC, không có khiếu kiện tranh chấp với các hộ dân liền kề, không thuộc đất công, không nằm trong hành lang quản lý của các công trình công cộng; đang sử dụng đất thuộc số nhà X đường Y 0,41m² (số đo cũ là 2,71m²); đang sử dụng đất thuộc số nhà 450 Nguyễn Khoái 3,28m². Đối với các phần dôi dư lấn sang hai hộ liền kề, do các hộ đã xây nhà kiên cố, ở ổn định, không có ý kiến đối với các diện tích dôi dư lấn sang nhau nên UBND phường V đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích các hộ đang sử dụng ổn định.

Quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm:

Theo biên bản xem xét thực tế ngày 16/11/2018, có sự chứng kiến của đại diện UBND phường V, hai hộ giáp ranh là hộ số nhà 446 và số X đường Y thì diện tích đất thực tế của số nhà số X đường Y đang sử dụng là 113, 59m².

Tại Công văn số 397/CV-TCT ngày 15/10/2018, Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC (sau viết tắt là Công ty UDIC) trình bày:

Ngày 29/09/2009, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 5052/ĐC-UBND về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của UBND thành phố Hà Nội. Trong đó, Công ty UDIC được giao quản lý sử dụng 13.635,4m² đất thuộc địa bàn phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Phần diện tích này Công ty UDIC đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ dân xung quanh. Phần diện tích dôi dư nằm trong khuôn viên số nhà 448 phố Nguyễn Khoái, phường V, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội không nằm trong diện tích 13.635,4m² đất Công ty UDIC đang quản lý và sử dụng theo Quyết định số 5052/ĐC - UBND; diện tích đất này nằm giáp ranh và nằm ngoài hàng rào của Công ty UDIC. Đề nghị Tòa án không đưa Công ty UDIC vào người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Ông Nguyễn Hoàng D- đại diện hộ gia đình gồm: Ông Nguyễn Hoàng D, bà Dương Thị X, anh Nguyễn Hồng M, chị Trần Khánh L, anh Nguyễn Hồng T, cháu Nguyễn Hồng Gia H ở tại số Z đường Y trình bày: Gia đình ông đang ở và xây dựng nhà kiên cố, sử dụng ổn định trên diện tích đất 94,9 m². Tòa án thông báo nhà Số X đường Y có sử dụng phần đất thuộc nhà ông diện tích 3,28m² thì ông đồng ý để số nhà Số X đường Y có toàn quyền sử dụng diện tích này và không có yêu cầu gì. Ông đề nghị Tòa án công nhận hiện trạng của từng hộ gia đình đang sử dụng thực tế hiện nay, không đưa gia đình ông vào người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã tuyên:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.C đối với bà Nguyễn T.N. Buộc bà Nguyễn T.N, anh Vũ Đức H1, anh Vũ Đức H2, chị Trần T.H và cháu Vũ Ngọc Minh Châu do anh Hậu, chị Hằng là giám hộ phải trả lại cho ông Vũ V.C toàn bộ diện tích nhà đất tại số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.*

2. *Xác định nhà đất tại số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội có diện tích 113,59m², trong đó bao gồm phần diện tích 87,3m² theo giấy chuyển nhượng giữa ông Hà V.B và ông Vũ V.C. Tạm giao cho ông Vũ V.C được sử dụng phần diện tích dôi dư gồm: phía trước giáp đường Y là 11,86m²; phía sau giáp tường bao của Công ty UDIC là 11,21 m²; giáp thửa đất số X đường Y là 0,41m²; giáp thửa đất số Z đường Y là 3,23m² cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.*

3. Ông Vũ V.C phải thanh toán chi phí xây dựng, sửa chữa nhà cho bà Nguyễn T.N tổng số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Sau phiên toà sơ thẩm, bà Nguyễn T.N kháng cáo bản án; phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông C trình bày: Ông xin rút uỷ quyền cho bà H và yêu cầu được trực tiếp trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông C mua đất của ông B vào năm 1991, nhưng hai bên viết giấy ghi năm 1990. Khi mua bán, hai bên thoả thuận ông mua $\frac{1}{2}$ diện tích đất ông B đã mua của ông K. Năm 1996, UBND phường V đo đạc mảnh đất của ông có diện tích 87,3m². Sau đó, trong khoảng thời gian từ năm 1996 đến năm 1998, ông cũng như các nhà cùng dãy liền kề có sử dụng thêm diện tích trống đất phía trước và phía sau. Đầu năm 1998, ông đã xây lại tường bao như khuôn viên đất hiện nay, xây nhà trên một phần đất và để sân trước và sân sau trước khi cho vợ chồng ông H mượn nhà.

Ông là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất từ năm 1991, từ trước đến nay, chưa bao giờ ông có ý định bán nhà số X đường Y; cũng chưa bao giờ ông bàn bạc việc bán nhà với ai trong gia đình; ông không bán nhà cho ông H, bà N; cũng không cầm tiền của ông H, bà N hay nhờ ông H, bà N trả nợ cho ai để gán nhà cả. Việc bà N nói rằng đã mua nhà đất của ông là hoàn toàn sai sự thật. Từ khi mua nhà đất đến nay, ông vẫn là người nộp thuế sử dụng đất, bà N không phải là chủ sử dụng hợp pháp nên không thể nhập hộ khẩu về đây.

Vì muốn tạo điều kiện để ông H lên Hà Nội và tìm mua nhà đất nên khi ông quay lại Nga làm ăn, ông đã cho ông H ở nhờ; sau đó ông H đưa vợ con đến ở đến nay vẫn không trả lại nhà đất ông. Hơn hai mươi năm nay, ông có nhà mà không được sử dụng; các con ông ở Hà Nội cũng không có nhà ở phải đi thuê nhà, ngày cưới con ông không có chỗ tổ chức phải tổ chức nhờ bên ngoại.

Việc bà N tự ý xây dựng, không hỏi ý kiến ông, ông và gia đình rất bức xúc nhưng do ông làm ăn và sinh sống bên Nga nên khi bà N sửa chữa nhỏ thì ông không biết, bà N sửa chữa to thì ông có biết. Ông không về Việt Nam để giải quyết được nhưng ông nhờ gia đình khuyên can, yêu cầu ông H giải quyết và có đơn ra UBND phường V ngăn cản việc xây nhà nhưng bà N vẫn tiếp tục sửa chữa. Bà N sửa chữa là để thoả mãn nhu cầu ở, xây nhà cho thuê là khai thác nhà chứ không phải tôn tạo duy tu nhà gì cả. Đáng ra, ông không phải bồi thường nhưng vì tình cảm trong gia đình và được Tòa án hoà giải nên ông tự nguyện hỗ trợ bà N 500.000.000 đồng để tạo điều kiện cho bà N đi tìm chỗ ở khác. Về đất, nhà ông là nhà ông chỉ có một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Khoái, khuôn viên đất như hiện nay đã ổn định và có sẵn trước khi ông cho vợ chồng bà

N ở nhờ. Bà N đập tường ra để xây thành nhà trên nền sân trước, sân sau của ông chứ không coi nói thêm gì, nếu có thì chỉ coi nói được chút ít ra phía trước giáp đường Nguyễn Khoái thuộc đất công, khi nào nhà nước lấy thì ông trả lại.

Đề nghị Toà án buộc bà N và các con phải trả toàn bộ nhà đất cho ông để ông thực hiện quyền tài sản của ông đối với nhà đất.

Bà N trình bày: Bà biết nguồn gốc nhà đất là do ông C mua của vợ chồng ông B, bà H từ năm 1990. Năm 1998, ban đầu vợ chồng bà về ở nhờ ông C do bố mẹ chồng bà khuyên nên cả nhà bà về Hà Nội. Sau đó, bố mẹ chồng bà họp bàn với vợ chồng bà và khuyên vợ chồng bà trả món nợ của ông C vay trước khi đi Nga để lấy nhà. Bà đã đưa tiền cho ông H chồng bà để trả nợ. Bà xác nhận vợ chồng bà không có chứng cứ việc đã mua nhà của ông C; chưa bao giờ vợ chồng bà bàn bạc trực tiếp hay qua điện thoại với ông C việc mua nhà. Năm 2001, ông H cũng có thảo sẵn giấy bán nhà để chuyển sang cho ông C ký nhưng ông C không ký. Chứng cứ để bà khẳng định đã mua nhà của ông C là bức thư của ông H từ trong tù viết ra nói là đã mua nhà và bức thư của ông C viết cho bà; ngoài ra, bà không có chứng cứ nào khác.

Khi bà về ở thì khuôn viên đã có tường bao xung quanh nhưng nhà chỉ xây trên một phần đất, trước và sau để sân. Quá trình ở nhà thì vì nhu cầu sinh hoạt bà đã sửa chữa nhà nhiều lần, bà đã phá tường bao để xây nhà trên những phần sân trước và sân sau. Tiền xây dựng, sửa chữa nhà là của bà, ông H và các con không đóng góp.

Quá trình ở, bà không đóng thuế vì phường ghi tên ông C và bà H đóng thay. Nay ông C đòi nhà thì bà không đồng ý vì đây là nhà của bà.

Ông H trình bày: Ông xác nhận nhà đất tại số X đường Y là của ông C mua của ông B, bà H. Năm 1998, ông C đi làm ăn xa có cho ông ở nhờ. Quá trình ở tại đây ông cũng có ý định mua nhà đất này nhưng ông C không bán. Do đó, ông làm ăn và cũng tích cóp có ý định để mua nhà Hà Nội. Ông gửi bố để ông cầm hộ để sau này ông C có bán thì mua hoặc mua nhà ở Hà Nội khi đủ tiền. Đến năm 2001, ông vẫn muốn mua nhà của ông C nên ông soạn sẵn hai giấy “*Giấy xác nhận*” có chữ ký của ông H đề ngày 28/01/1991 và “*Giấy cho nhà*” đề ngày 20/01/2001 do ông tự ký chữ “*Chính, Vũ V.C*”. Tuy nhiên, ông C không đồng ý bán. Cùng năm 2001, ông bị xử án phải đi tù thì bố ông đã đưa cho bà N 10.000 đô la Mỹ tiền ông gửi bố ông trước đó. Khi ở trong tù, ông có viết thư nói là mua nhà rồi thực ra đây là mong muốn của ông và cũng muốn động viên vợ con chứ thực tế ông C không đồng ý bán nhà này.

Ông xác nhận khuôn viên đất ổn định trước khi ông mượn nhà của ông C. Quá trình ở bà N đã sửa chữa, cải tạo nhà nhiều lần. Dù vẫn là vợ chồng nhưng ông xác nhận đây là tiền riêng của bà N chứ ông không có đóng góp gì.

Nay ông đồng ý như ý kiến ông C, yêu cầu bà N và các con trả nhà cho

ông C. Bố mẹ ông đã tạo điều kiện chỗ ăn ở cho mẹ con bà N ở quê.

Anh H trình bày: Anh vẫn giữ nguyên lời khai và yêu cầu như đã khai tại cấp Toà án sơ thẩm. Dù ở cùng nhưng toàn bộ tiền xây dựng sửa chữa nhà đều là của mẹ anh, các anh không có đóng góp gì. Đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền lợi của mẹ anh vì bao nhiêu năm mẹ anh đã một mình nuôi chồng trong tù và nuôi các con ăn học.

Bà H trình bày: Bà vẫn giữ nguyên lời khai và yêu cầu như đã khai tại cấp Toà án sơ thẩm. Quá trình sử dụng, trước khi cho ông H mượn nhà, ông C và nhà bà đã xây lại tường bao lần hai như khuôn viên hiện nay.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc đòi nhà cho ở nhờ; buộc bà N và các con phải trả toàn bộ nhà số 448 phố Nguyễn Khoái cho ông C; ghi nhận sự tự nguyện của ông C về việc thanh toán cho bà N 500.000.000 đồng tiền xây dựng; đề nghị xem xét công sức đóng góp về diện tích đất tăng thêm cho bà Nga.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Ông Vũ V.C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn T.N trả lại cho ông diện tích nhà đất tại số X đường Y; bà N cho rằng nhà đất thuộc sở hữu của bà N; giữa hai bên không có văn bản cho ở nhờ, ở thuê. Do vậy, quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về chứng cứ:* Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ngày 22/08/2018; 22/10/2018; các đương sự xác nhận đã giao nộp đầy đủ tài liệu cho Toà án không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Do vậy, những tài liệu Toà án sử dụng làm căn cứ đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] *Về kháng cáo:* Bà Nguyễn T.N có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án ngày 22/11/2018. Ngày 05/12/2018, Tòa án sơ thẩm nhận được Đơn kháng cáo đề ngày 05/12/2018 của bà N. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, kháng cáo của bà N đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo bà N kháng cáo toàn bộ bản án.

[1.4] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:* Tại phiên tòa, vắng mặt anh Vũ Đức H2, chị Trần T.H, ông Hà V.B, anh Hà T.A, chị Hà K.A, chị Bùi Thị M.C, ông Trần Nam Sơn - đại diện UBND phường V. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo Giấy nhượng nhà ngày 05/10/1990, ông Hà V.B nhận chuyển nhượng thửa đất 150m² và 01 nhà tạm 10m² của ông Nguyễn Quang K. Giấy nhượng nhà này có xác nhận của UBND phường V với nội dung: “*Gian nhà trên là nhà tự quản tư nhân của ông K, ông K và anh Biên đã ký đơn trên tại phường*”.

Năm 1991, ông B chuyển nhượng cho ông Vũ V.C ½ thửa đất mua của ông K. Hai bên lập giấy nhượng đất đề ngày 12/05/1990 với diện tích chuyển nhượng ghi trong giấy là 56 m².

Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/9/1996 của UBND phường V, diện tích ông C sử dụng tại tổ 5 phường V, quận Hai Bà Trưng (nay mang Số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) là 87,3m².

Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định diện tích ông C nhận chuyển nhượng của ông B là 87,3m².

Quá trình sau khi mua đất, ông C đã xây tường rào bao quanh toàn bộ phần diện tích đất, xây 01 nhà mái bằng một tầng, để lại sân trước, sân sau.

Ngày 07/11/1998, ông C kê khai xin cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở. UBND phường V đã nhận hồ sơ kê khai đăng ký nhà ở đất ở của ông C và xác nhận: diện tích này thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 6K-III-37 (1996) thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở. Tại Thông báo số: 27/TB-UBND ngày 09/4/2013, UBND phường V đã thông báo cho ông C đến kê khai bổ sung nội dung về tài sản gắn liền với đất để hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở.

Ông C đã nộp thuế sử dụng đất từ năm 1993 cho đến nay.

Năm 1998, ông C sang làm ăn tại Nga nên nhà để không.

Cùng năm 1998, ông C cho anh ruột là ông Vũ Đ.H đến ở nhờ nhà. Sau đó, ông H đưa vợ là bà Nguyễn T.N và hai con là Vũ Đức H1, Vũ Đức H2 đến ở cùng. Năm 2001, ông H đi chấp hành hình phạt tù nên chỉ có bà N và các con tiếp tục ở đây cho đến nay. Năm 2011, ông H chấp hành xong hình phạt tù và về quê ở với bố mẹ đẻ.

Quá trình ở tại đây, bà N sửa chữa và xây dựng nhiều lần nhà, xây thêm nhà ở các phần sân trước, sau thuộc khuôn viên đất. Tiền xây dựng, sửa chữa nhà là của bà N; ông H và các anh Hậu, Hiền không có đóng góp.

Từ năm 2005, ông C yêu cầu bà N trả nhà; Ngày 10/01/2018, ông C có Đơn yêu cầu đòi nhà gửi bà N và yêu cầu UBND phường V giải quyết; UBND phường V đã tổ chức hòa giải ba lần nhưng không thành.

Ngày 23/04/2018, ông C khởi kiện bà N yêu cầu bà N và các con trả lại toàn bộ nhà đất tại số X đường Y cho ông.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.C:

[3.1] *Về yêu cầu đòi lại toàn bộ nhà đất tại số X đường Y:* Việc bán đất giữa ông Nguyễn Quang K cho ông Hà V.B có sự xác nhận của UBND phường V; việc bán đất giữa Hà V.B cho ông Vũ V.C có văn bản trước Luật đất đai năm 1993. Tại Tòa án, ông B và vợ là bà H xác nhận có bán đất cho ông C với diện tích như hiện trạng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, căn cứ theo điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại điểm b.3 khoản b Điều 2.2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất giữa ông K cho ông B; giữa ông B và ông C là hợp pháp.

Tại quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà N xác nhận nguồn gốc nhà đất tại đây là do ông Vũ V.C mua của ông Hà V.B và bà đã mua lại diện tích nhà đất trên của ông Vũ V.C. Tuy nhiên, bà N không có giấy tờ chứng minh về việc đã mua nhà đất của ông C; bà N xác nhận việc mua bán chỉ là sự bàn bạc trong gia đình chồng nhưng không có mặt ông C.

Số tiền bà N khai đưa cho ông H để đi trả nợ thay cho ông C số tiền ông C vay của cụ T theo yêu cầu của bố mẹ ông H là của cụ Toàn, cụ Tiến có sự chứng kiến của cụ Huê. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của cụ Toàn, cụ Tiến, cụ Huê nhưng các cụ đều xác nhận không có việc mua bán chuyển nhượng trên; không có việc vợ chồng ông H trả nợ thay cho ông C để ông C gán nhà. Cho dù bà N có đưa tiền cho ông H, nhưng bà N cũng không chứng minh được ông H dùng số tiền đó đi trả nợ thay cho ông C và cũng

không chứng minh được ông C đã đồng ý gán nhà và nhờ ông H, bà N trả nợ thay.

Ngoài ra, bà N còn nộp bản photo “*Giấy xác nhận*” có chữ ký của ông H đề ngày 28/01/1991 và “*Giấy cho nhà*” đề ngày 20/01/2001 có chữ “*Chính, Vũ V.C*”. Tuy nhiên, bà N cũng thừa nhận toàn bộ các giấy tờ đó chữ viết và chữ ký là do ông H tự viết, tự ký với mục đích dự thảo nếu hai bên có việc mua bán nhưng ông C không đồng ý bán nhà đất nên không thực hiện được.

Chứng cứ để bà N khẳng định đã mua nhà của ông C là bản phô tô thư tay của ông H viết (không đề ngày) trong đó có nội dung “*Nhà cửa bố, chú Chính đã bán cho thì sau này sang tên nhà con để làm khẩu*”. Ông H là chồng bà N, viết thư nói nhưng không kèm theo tài liệu nào chứng minh đã mua nhà đất của ông C. Ngoài ra, tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận khi viết thư dù chưa mua được nhưng nói cho vợ con yên tâm. Do vậy, tài liệu này không có giá trị chứng minh.

Đối với chứng cứ khác là bản phô tô bức thư của ông C viết đề ngày 05/05/1999 cho vợ chồng ông H, bà N cũng không có dòng nào thừa nhận việc đã bán nhà đất cho vợ chồng ông H, bà N.

Tại hồ sơ lưu trữ tại UBND phường V cũng không có tài liệu nào thể hiện việc bà N là chủ sở hữu sử dụng hợp pháp nhà đất này. Công an phường V cũng không làm thủ tục cấp hộ khẩu cho bà N và các con bà N.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ về việc ông Vũ V.C đã bán nhà đất cho vợ chồng bà N. Việc ông C yêu cầu bà Nguyễn T.N và các con là anh Vũ Đức H1, anh Vũ Đức H2, chị Trần T.H, cháu Vũ Ngọc Minh Châu do anh Hậu, chị Hằng là đại diện theo pháp luật trả lại cho ông nhà đất tại Số X đường Y, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội là phù hợp với Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cần được chấp nhận.

Toà án sơ thẩm nhận định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.C, buộc bà N và các con của bà N trả toàn bộ nhà đất cho ông Vũ V.C là có căn cứ, cần phải giữ nguyên nội dung này của án sơ thẩm.

[3.2] *Về hiện trạng nhà đất*: Theo biên bản xem xét thực tế ngày 16/11/2018 có sự chứng kiến của đại diện UBND phường V, hai hộ giáp ranh là hộ số nhà 446 và 450 Nguyễn Khoái thì diện tích đất thực tế của số nhà số X đường Y đang sử dụng là 113, 59 m². Trong đó: 87,3m² đất theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/9/1996 của UBND phường V. Ngoài diện tích trên, hiện trạng số nhà số X đường Y đang sử dụng một diện tích dôi dư (so với đo vẽ năm 1996) ở cả bốn mặt gồm: phần diện tích xây trên đất trống giáp đường Nguyễn Khoái là 11,86m²; phần diện tích sử dụng phía sau giáp tường bao của Công ty UDIC là 11,21 m²; phần diện tích sử dụng giáp thửa đất

số X đường Y là $0,41\text{m}^2$; phần diện tích sử dụng giáp thửa đất số 450 Nguyễn Khoái là $3,28\text{m}^2$.

Trong số diện tích đất dôi dư bốn phía trên thì:

Công ty UDIC đã có ý kiến đất dôi dư của số nhà số X đường Y diện tích đất này nằm giáp ranh và nằm ngoài hàng rào của Công ty UDIC; không nằm trong diện tích $13.635,4\text{m}^2$ đất Công ty UDIC đang quản lý và sử dụng theo Quyết định số 5052/ĐC - UBND.

Chủ hai hộ giáp ranh số nhà 446 và 450 đường Y là gia đình ông Hà V.B và ông Nguyễn H.D đã có ý kiến không yêu cầu lấy lại diện tích đất này. Đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho các gia đình theo hiện trạng nhà đất đang sử dụng.

UBND phường V có ý kiến: Đối với các phần dôi dư lấn sang hai hộ liền kề, do các hộ đã xây nhà kiên cố, ở ổn định, không có ý kiến đối với các diện tích dôi dư lấn sang nhau nên UBND phường đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất ở theo hiện trạng diện tích các hộ đang sử dụng ổn định.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần giao quyền sở hữu nhà, sử dụng đất số nhà số X đường Y đang sử dụng (không bao gồm diện tích sử dụng phía trước giáp đường Nguyễn Khoái là $11,86\text{m}^2$) cho ông Vũ V.C; diện tích đất cần giao cho ông C quản lý sử dụng là: $113,59\text{m}^2 - 11,86\text{m}^2 = 101,73\text{m}^2$; ông C có quyền yêu cầu cơ quan nhà đất có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất đối với diện tích $101,73\text{m}^2$; tạm giao cho ông C được sử dụng phần diện tích đã xây dựng trên đất trống giáp phố Y $11,86\text{m}^2$ cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Án sơ thẩm chỉ giao cho ông C $87,3\text{m}^2$ đất, trong khi các phần diện tích ba bên giáp ranh và diện tích phía sau đã được xây dựng ổn định, không có tranh chấp, thuộc diện đất ở ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất ở sẽ làm khó khăn cho việc sử dụng và cấp Giấy chứng nhận vì vậy cần sửa nội dung này của án sơ thẩm

[3.3] *Về công trình xây dựng trên đất*: Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập đã định giá như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất là: $87,3\text{m}^2 \times 35.000.000 \text{ đ/m}^2 = 3.055.500.000$ đồng.

Giá trị nhà cũ xây dựng năm 1990 là: $47,7\text{m}^2 \times 4.397.000 \text{ đ/m}^2 \times 65\% = 136.328.000$ đồng.

Giá trị nhà mới xây dựng năm 2004, sửa chữa năm 2017 là: $178,3\text{m}^2 \times 2.532.000 \text{ đ/m}^2 \times 95\% = 427.188.000$ đồng.

Bà N và các con bà N đều xác nhận năm 2004 và năm 2017 bà N có xây dựng sửa chữa toàn bộ nhà (bao gồm cả phần coi nói tôn tạo trên) hết

500.000.000 đồng. Các đương sự đều xác nhận số tiền xây dựng sửa chữa là của bà N. Ông C tự nguyện thanh toán trả bà N số tiền xây dựng sửa chữa là 500.000.000 đồng. Sự tự nguyện của ông C là không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy án sơ thẩm nhận định ghi nhận sự tự nguyện của ông C thanh toán cho bà N là có căn cứ nên cần được giữ nguyên.

[4] Về án phí :

Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn T.N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.C được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông C, phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần tiền phải thanh toán cho bà N. Cần giữ nguyên nội dung này của án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Xét kháng cáo của bà Nguyễn T.N:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn T.N về diện tích nhà đất giao cho ông Vũ V.C, không chấp nhận các yêu cầu khác của bà N.

Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên cần chấp nhận.

Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị tính toán công sức, coi nói của bà N đối với diện tích đất tăng thêm: Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng : Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận trước khi ông H và bà N về ở thì khuôn viên nhà đất đã được xây tường bao, diện tích đất đã có biến động từ năm 1996 đến năm 1998. Ngoài ra, vị trí nhà số X đường Y là nhà phố, việc sử dụng đất tăng thêm nếu có là do lợi thế sẵn có của nhà đất theo cả dãy phố. Quá trình bà N phá tường bao, xây nhà trên nền sân trước và sân sau có thể xê dịch ranh giới nhưng không xác định được diện tích chính xác; phần đất phía trước là lấn chiếm đất công không thể giao quyền sử dụng. Về quyền tài sản, ông C là chủ sở hữu nhà hợp pháp mà không thể sử dụng quyền tài sản của mình; bà N ở, sử dụng nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông C, không mất tiền thuê nhà, khai thác nhà ở của ông C trong khoảng thời gian dài hơn hai mươi năm. Đó đã là hưởng lợi từ tài sản của người khác nên không thể tính là công duy trì, tôn tạo tài sản.

Về tố tụng : Trong vụ án, ngoài yêu cầu khởi kiện của ông C, bị đơn là bà N không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 “*Toà án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn yêu cầu, đơn khởi kiện của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không xét các nội dung không thuộc phạm vi khởi kiện nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 5; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 93; Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điểm b.3 khoản b Điều 2.2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ;
- Điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án và điểm 1.1 khoản 1 Mục II Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của kháng cáo của bà N, sửa một phần nội dung của bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thẩm cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.C đối với bà Nguyễn T.N. Buộc bà Nguyễn T.N, anh Vũ Đức H1, anh Vũ Đức H2, chị Trần T.H và cháu Vũ Ngọc Minh Châu do anh Hậu, chị Hằng là đại diện theo pháp luật phải trả lại cho ông Vũ V.C toàn bộ diện tích nhà đất tại số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Xác định nhà đất tại số X đường Y, phường V, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội có diện tích **113,59m²**. Tạm giao cho ông C được sử dụng phần diện tích nhà đất đã xây trên đất trống giáp phố Y có diện tích **11,86m²** (có chiều rộng là 5,5 m; chiều dài là 2,156m) cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Giao cho ông C được quyền sở hữu nhà, sử dụng diện tích đất **101,73 m²** còn lại; ông C có quyền yêu cầu cơ quan nhà đất có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSH nhà, QSD đất đối với diện tích **101,73 m²** nói trên.

3. Ông Vũ V.C phải thanh toán chi phí xây dựng, sửa chữa nhà cho bà Nguyễn T.N tổng số tiền là 500.000.000 VNĐ (*Năm trăm triệu đồng*)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn T.N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng; bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 002528 ngày 02/01/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Ông Vũ V.C phải chịu số tiền án phí là 24.000.000 (*Hai mươi bốn triệu*) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AC/2015/0003835 ngày 15/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, ông C còn phải nộp số tiền là 23.700.000 (*Hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS Q. Hai Bà Trưng;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thu Hồng