

Bản án số: **142/2020/DS-PT**

Ngày: 22/5/2020

V/v: *Đòi tài sản là nhà, công  
trình phụ.*

**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:* 1. Bà Ngô Thị Thu Thiện;

2. 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 tham gia phiên  
tòa:** Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2020/TLPT-DS ngày 05/3/2020 về việc “*Đòi tài sản là nhà, công trình phụ*”

Do bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2020/QĐ-PT ngày 24/04/2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 223/2020/QĐ-PT ngày 14/5/2020, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1949; Trú tại: Số X phố T, phường K, quận D, Thành phố Hà Nội.

2/ *Bị đơn:*

2.1. Bà **Lê Thị Kim S (Lê Thị S)**, sinh năm 1950; Trú tại: Số Y, phường Q, quận D, Thành phố Hà Nội;

2.2. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1960; Trú tại: Số T, phường Q, quận D, Thành phố Hà Nội.

3/ *Người (cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **Lê Minh T**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện O, Thành phố Hà Nội;

3.2. Anh **Lê Ngọc C**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Q;

3.3. Bà **Vương Thị M**, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu tập thể D, tổ 2, thị trấn K, huyện O, Thành phố Hà Nội;

3.4. **Công ty Cổ phần Dược phẩm H**; Địa chỉ: Số T, phường Q, quận D, Thành phố Hà Nội;

3.5. Ông **Đỗ Anh U**, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số Y, phường Q, quận D, Thành phố Hà Nội.

3.6. Bà **Nguyễn Bích Y**;

3.7. Ông **Trần Tuấn G**;

Bà Thủy, ông Hùng cùng trú tại: Số T, phường Q, quận D, Thành phố Hà Nội.

3.8. **Ủy ban nhân dân quận D, Thành phố Hà Nội**; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc Phụng - Chủ tịch UBND quận; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Học Phúc - Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận D.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

Trong đơn khởi kiện, quá trình Toà án giải quyết, nguyên đơn - bà Trần Thị N trình bày:

Năm 1974, bà và ông Lê Cao R được Cửa hàng Dược H bố trí cho một phòng thuộc dãy kho xếp sát tường đầu hồi Cửa hàng Dược (gian nhà một mái, lợp ngói Sông Cầu, có 01 xà gồ ở giữa chia thành 2 phần bằng nhau, có 01 cửa bằng gỗ, bếp, công trình phụ khép kín.

Năm 1988, bà và ông R ly hôn; Tại Bản án số 05 ngày 28/5/1988 của Toà án nhân dân thị xã H đã quyết định: “*tạm giao anh chị quản lý nhà tập thể hiện nay ngăn đôi, mở lối đi riêng theo chiều ngang của ngôi nhà, một bên chiều ngang 4,5m, chị N ở phía công trình phụ, anh R ở phía bà cụ đang ở*”.

Năm 1990, bà N vào Đồng Tháp chăm bố đẻ đến năm 2004 trở lại Miền Bắc thì biết ngôi nhà trước đây Toà án phân chia cho vợ chồng bà đã bị ông R và hai con bán phần công trình phụ (9m<sup>2</sup>) cho bà Lê Thị B vào năm 1996 và phần nhà còn lại của bà (7m<sup>2</sup>) cùng với phần nhà của ông R (16m<sup>2</sup>) thì bán cho bà Lê Thị Kim S (em gái ông R) vào năm 2001.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Kim S và bà Lê Thị B trả lại cho bà phần diện tích nhà và công trình phụ được Toà án chia.

Trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn - bà Lê Thị S và ông Đỗ Anh U - trình bày:

Bà là em gái ông Lê Cao R, bà xác nhận nguồn gốc nhà đất tranh chấp đúng như bà N trình bày.

Năm 2001, do hoàn cảnh ba bố con ông R rất khó khăn cần bán nhà nên bà đã mua nốt phần nhà còn lại của bà N (7m<sup>2</sup>) và phần nhà ông R được chia 16m<sup>2</sup> với giá 135.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ có chữ ký của ông R và hai cháu Tuấn và cháu Cường; không có chữ ký của bà N vì bà N bỏ nhà đi từ năm 1990.

Quá trình sử dụng bà có lần thêm diện tích đất tập thể nên có diện tích như hiện nay. Nay bà N yêu cầu trả một phần nhà thì bà yêu cầu bà N thanh toán trả bà 135.000.000 đồng và tính trượt giá từ 2001 đến nay.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn - bà Lê Thị B trình bày:

Bà xác nhận có mua của ông Lê Cao R diện tích 9m<sup>2</sup> ở số nhà 10 tập thể Hiệu thuộc Hà Tây (cũ) với giá 50.000.000 đồng. Khi mua bán có chữ ký của ông R và của hai người con là Lê Minh A và Lê Ngọc Cường.

Tháng 5/2008, bà Bằng đã nhượng lại nhà cho chị Nguyễn Bích Thủy với số tiền là 630.000.000 đồng. Việc bà N khởi kiện bà không biết vì đã bán nhà và không có ý kiến gì. (hiện nay không xác định được địa chỉ của bà Bằng)

Trong quá trình Tòa án giải quyết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Lê Minh A và anh Lê Ngọc C thống nhất trình bày:

Anh T và anh Cường xác định về nguồn gốc nhà đất và diễn biến việc chuyển nhượng nhà. Năm 1996, hai anh em bán phần công trình phụ của mẹ (bà Nga) được chia cho bà Lê Thị B với giá 50.000.000 đồng.

Năm 2001, ông R bán nốt phần nhà còn lại của bà N và phần nhà đất của ông R được chia cho bà Lê Thị S giá 150.000.000 đồng. Ông R chia cho anh T, anh Cường mỗi người 30.000.000 đồng.

Nay bà N khởi kiện, nếu bà N có tên giấy tờ đầy đủ thì tòa án giải quyết cho công bằng hợp lý, việc mua bán nhà ai sai đâu người đó phải chịu trách nhiệm và đề nghị tòa án xét xử vắng mặt.

Ông Lê Cao R (chết năm 2011) trình bày:

Ông xác nhận nguồn gốc nhà đất tranh chấp như bà N khai. Bản án số 05 ngày 28/5/1988 của Tòa án thị xã H ông bà được cơ quan phân thành 2 phần bằng nhau, trong đó: Phần bà N 15,5m<sup>2</sup> nằm phía trong giáp phố Phan Đình Phùng, phần của ông phía ngoài.

Năm 1990, bà N vào Miền Nam sinh sống, bỏ lại hai con cho ông nuôi.

Năm 1996, do khó khăn về kinh tế và thiếu công ăn việc làm nên anh T, anh Cường quyết định bán nhà 9m<sup>2</sup> cho bà Bằng (không biết lai lịch); Số tiền bán được dùng để sửa phần nhà của ông để hai anh có chỗ ở vì anh T đã có gia đình. Ông không ở đó mà ở tập thể Trại Giam với vợ thứ hai của ông.

Năm 2012, theo yêu cầu của anh T, anh Cường thì ba bố con bán nốt phần nhà của ông và phần còn lại của bà N cho cô Lê Thị Kim S với giá 135.000.000 đồng. Số tiền này để trả nợ một phần cho anh T, anh Cường; Ông

chia cho hai anh làm vốn mỗi người 30.000.000 đồng; Phần tiền còn lại ông sửa nhà ở quê cho anh T ở và bố con chi dùng.

Trong quá trình Toà án giải quyết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Vương Thị M trình bày:

Bà kết hôn với ông Lê Cao R năm 1989, vợ chồng bà sống tại tập thể cơ quan bà ở Trại giam Thanh Xuân. Việc ông R và hai con riêng của ông R bán nhà cho bà Sơn, bà Bằng thế nào bà không biết và không liên quan. Đề nghị tòa án giải quyết vụ án do bà N khởi kiện theo pháp luật, bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Trong quá trình Toà án giải quyết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần Dược phẩm H trình bày:

Hiện công ty không còn lưu giữ hồ sơ liên quan đến phần nhà đất bà N đang khởi kiện tại khu tập thể Cửa hàng Dược H. Cuối năm 2002 đến 2004, khu tập thể Cửa hàng Dược H đã được thanh lý cho 13 hộ gia đình. Phần nhà nằm trên vỉa hè không được giải quyết, trong đó có diện tích nhà bà N đang tranh chấp.

Quá trình thu thập chứng cứ:

Tại Toà án nhân dân quận H cho biết: Hiện không còn sổ kết quả và hồ sơ gốc vụ án ly hôn giữa bà Trần Thị N và ông Lê Cao R.

Tại bản án số 11/2014/DSST ngày 02/6/2014 của Toà án nhân dân quận H đã quyết định: Hợp đồng mua bán nhà đất giữa anh T, anh Cương và bà Lê Kim Sơn là vô hiệu. Bà Sơn phải trả 07m<sup>2</sup> tại khu tập thể Công ty Dược (khu cửa hàng) cho bà Nga. Tiếp tục tạm giao cho bà N quản lý phần gian nhà nói trên. Bản án còn tuyên về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà N có đơn kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm.

Tại Bản án số 171/2015/DSPT ngày 07/9/2015 của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã quyết định: Tuyên hủy Bản án số 11/2014/DSST ngày 02/6/2014 của Toà án nhân dân quận H với nhận định: Nhà đất tranh chấp có nguồn gốc được tạm giao theo Bản án số 05 ngày 28/5/1988 của Toà án nhân dân thị xã H. Cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ phần nhà đất bà N và ông R được tạm giao có diện tích bao nhiêu mét vuông? Có công trình phụ không? Quá trình quản lý sử dụng các đương sự có tôn tạo về phía nào để có diện tích như khi Toà án xem xét thẩm định. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ theo quy hoạch phần nhà đất tranh chấp nằm trên vỉa hè có được phép tồn tại hay không. Cấp sơ thẩm chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà N và không đưa người đang quản lý sử dụng nhà đất vào tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án là thiếu sót.

Sau khi vụ án được thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi diện tích nhà đất được Tòa án chia theo Bản án ly hôn giữa bà và ông Lê Cao R đối với bà Lê Thị Kim S (Lê Thị S) và bà Lê Thị B. Các tài liệu chứng cứ về tài sản của bà cho Tòa án là trích lục Bản án 05 ngày 05/3/1988; Thư tay của

ông Trịnh Vĩnh Tường - Chủ nhiệm Công ty Dược phẩm Hà Sơn Bình (cũ) nay là Công ty Dược phẩm Hà Tây. Ngoài ra, bà không còn tài liệu chứng cứ nào khác. Thời điểm năm 2004 khi từ Miền Nam ra thì những người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần nhà đất bà được chia là bà Lê Thị Kim S và bà Lê Thị B. Phần diện tích bà Lê Thị Kim S quản lý là diện tích chiều dài 4,5m; chiều ngang 2,8m. Diện tích bà Lê Thị B quản lý là diện tích bếp không có số đo cụ thể. Sau đó, bà được biết giấy tờ bán nhà đất của các con bà thì biết diện tích này là 9m<sup>2</sup>. Đến thời điểm hiện nay bà không biết bà Bằng cư trú tại đâu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Anh U trình bày:* Ông vẫn giữ nguyên lời khai và tài liệu chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án. Hiện ông không còn tài liệu chứng cứ nào khác. Việc bà N khởi kiện đòi diện tích nhà đất đối với vợ chồng ông thì bà N phải chứng minh về quyền tài sản và phải có căn cứ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Bích Thủy trình bày:*

Năm 2008, bà nhận chuyển nhượng của gia đình bà Lê Thị B nhà 2,5 tầng có kích thước diện tích tầng 1 như hiện nay với giá tiền 660.000.000 đồng. Thời điểm mua chỉ có bà giao dịch trả tiền cho gia đình bà Bằng và đã quản lý sử dụng nhà từ đó đến nay.

Khoảng năm 2016, gia đình bà đã cải tạo thành nhà 3 tầng.

Các tài liệu giấy tờ liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng nhà đất của gia đình bà với gia đình bà Bằng bà đã nộp hồ sơ tài liệu về nguồn gốc và việc sử dụng đất theo yêu cầu của UBND phường Q để đăng ký đất đai trên địa bàn phường năm 2017. Các diện tích có mái che phần vỉa hè là các hộ kinh doanh theo quản lý của Chợ Vô.

Giữa bà và ông Hùng không có đăng ký kết hôn, ông bà chung sống như vợ chồng từ năm 2000.

*UBND quận H, bà Cẩm, anh Cường, anh T đề nghị xét xử vắng mặt.*

Công ty cổ phần Dược phẩm H có văn bản đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng vì toàn bộ vì khu đất liên quan đến tranh chấp do bà Trần Thị N khởi kiện đã được UBND tỉnh T thu hồi, Công ty cổ phần Dược phẩm H không còn liên quan đến tranh chấp.

*Quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm lần 02 thể hiện:*

*Tại công văn số 247/UBND ngày 25/7/2017 của UBND phường Q cung cấp:*

Theo hệ thống bản đồ, sổ mục kê lập năm 1998, thửa đất trên có một phần thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 9, diện tích 1322m<sup>2</sup>, chủ sử dụng là Công ty Dược phẩm Hà Tây và một phần diện tích lấn chiếm vỉa hè.

Ngày 17/4/2017, bà Nguyễn Thị Kim S, ông Lê Anh U làm đơn Đăng ký đất đai, diện tích 45,9m<sup>2</sup>.

Ngày 17/4/2017, ông Trần Tuấn G làm đơn Đăng ký đất đai, diện tích 25,6m<sup>2</sup>.

*Tại công văn số 3140/UBND-TNMT ngày 23/11/2019 của UBND quận H cung cấp:*

Theo Báo cáo số 221/BC-UBND ngày 02/11/2019 của UBND phường Q thể hiện: Năm 2017, UBND phường Q có tiếp nhận hai Bản trích đo địa chính hiện trạng thửa đất số 5613/2017/HSKT và số 5616/2017/HSKT do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ lập ngày 24/4/2017 tại địa chỉ 10B, tập thể Dược phẩm, phường Q, quận H do các hộ dân cung cấp để làm thủ tục đăng ký đất đai. Đối với Bản trích đo địa chính hiện trạng thửa đất số 5613/2017/HSKT do gia đình ông (bà) Lê Thị Kim S ,Đỗ Anh U cung cấp, có khoảng 10m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 9, chủ sử dụng là Công ty Dược phẩm Hà Tây; Phần diện tích 10m<sup>2</sup> này không thuộc Quyết định số 684/QĐ/UB ngày 25/6/2004 của UBND tỉnh T về việc giao 475m<sup>2</sup> đất thuộc phường Q cho 13 hộ gia đình Công ty Dược phẩm Hà Tây làm nhà ở. Đối với Bản trích đo địa chính hiện trạng thửa đất số 5616/2017/HSKT do gia đình ông (bà) Trần Tuấn G cung cấp, có khoảng 24m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 9, chủ sử dụng là Công ty Dược phẩm Hà Tây; phần diện tích 24m<sup>2</sup> này không thuộc Quyết định số 684/QĐ/UB ngày 25/6/2004 của UBND tỉnh T về việc giao 475m<sup>2</sup> đất thuộc phường Q cho 13 hộ gia đình Công ty Dược phẩm Hà Tây làm nhà ở. Hiện nay, UBND phường Q không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc cấp phép xây dựng tại số nhà 10B Quang Trung.

Theo kết quả rà soát của Phòng Tài nguyên và Môi trường: Ngày 14/5/2004, UBND tỉnh T có Quyết định số 519 QĐ/UB về việc thu hồi 548m<sup>2</sup> đất chuyên dùng của Công ty cổ phần Dược phẩm H thuộc phường Q, thị xã H để chuyển thành đất ở. Giao Sở Xây dựng xét duyệt các đối tượng đủ tiêu chuẩn nhận đất làm nhà ở theo quy định. Trong 548m<sup>2</sup> đất thu hồi có 475m<sup>2</sup> đất quy hoạch phân lô giao cho các hộ, 73m<sup>2</sup> đất quy hoạch làm hạ tầng chung (đường đi, rãnh thoát nước). Vị trí ranh, giới diện tích đất thu hồi theo trích đo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 được các ngành Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, UBND thị xã H ký ngày 13/11/2003. Đối chiếu với Bản trích đo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 được các ngành ký ngày 13/11/2003, toàn bộ diện tích hai thửa đất thể hiện tại Bản trích đo địa chính hiện trạng thửa đất số 5613/2017/HSKT và số 5616/2017/HSKT lập ngày 24/4/2017 không nằm trong diện tích 475m<sup>2</sup> đất quy hoạch phân lô giao cho các hộ theo Quyết định số 519 QĐ/UB ngày 14/5/2004 của UBND tỉnh T.

Theo Văn bản số 990/QLĐT và Văn bản số 994/QLĐT ngày 17/11/2019 của Phòng Quản lý đô thị thể hiện: Theo quy hoạch phân khu đô thị S4, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4234/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 và bản trích đo địa chính hiện trạng thửa đất, xác định thửa đất số

348, tờ bản đồ số 9, tại số nhà 10B, khu tập thể Dược phẩm, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội thuộc ô đất có ký hiệu 10-3, chức năng đất công cộng thành phố, khu ở. Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị không có hồ sơ cấp phép xây dựng đối với thửa đất tại số 10B Quang Trung, tập thể Dược phẩm, phường Q, quận H.

Đối với các trường hợp có tồn tại, vi phạm về đất đai, xây dựng, trong quá trình thanh tra, kiểm tra, thu hồi đất để thực hiện dự án,... các cơ quan chức năng có thẩm quyền sẽ xem xét, xử lý đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định hiện hành.

Ngày 28/8/2019, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp cho thấy: Diện tích nhà đất do bà Sơn, ông Huy quản lý có nhà cấp 4 mái tôn, trần thạch cao diện tích 26,2m<sup>2</sup>, có chiều dài giáp đường đi ra đường Quang Trung là 7,83m; Phần diện tích lợp tôn ra sát mép đường. Diện tích do bà Thủy quản lý có nhà 03 tầng diện tích 18,8m<sup>2</sup>, có chiều dài giáp đường đi ra đường Quang Trung là 4,25m; Phần diện tích lợp tôn ra sát mép đường.

*Tại bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội đã quyết định:*

**Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N "*Đòi tài sản là nhà, công trình phụ tại số 10B Quang Trung*" đối với bà Lê Thị Kim S và bà Lê Thị B.

2. Bà Trần Thị N phải chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã quyết toán ngày 15/10/2019.

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

Sau phiên tòa sơ thẩm: Ngày 02/12/2019, Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị N, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm,**

*Bà Trần Thị N trình bày:* Bà vẫn giữ như ý kiến bà đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án đến nay. Bà được Công ty Dược phẩm Hà Tây bố trí cho vào ở tại đây nhà của Công ty Dược phẩm Hà Tây đã làm sẵn, không nói rõ bao nhiêu mét vuông; Không có quyết định phân, giao nhà. Quá trình ở cho đến khi bà vào miền Nam thì bà không sửa chữa, cải tạo gì nhà.

Các tài liệu chứng cứ để chứng minh quyền về nhà đất của bà là trích lục Bản án 05 ngày 05/3/1988 và Thư tay của ông Trịnh Vĩnh Tường - Chủ nhiệm Công ty Dược phẩm Hà Sơn Bình (cũ) . Ngoài ra, bà không còn tài liệu chứng cứ nào khác.

Hiện trạng nhà đã thay đổi nhiều so với khi bà rời nhà đi. Các chủ sau đã xây, sửa, cải tạo nhà và coi nói ra hè. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án quận H tiến hành bà có tham gia, nhưng bà không biết chính xác nhà bà từ đâu đến

đâu và bao nhiêu mét vuông, nằm trong vị trí nhà nào của gia đình bà Sơn và bà Bằng.

Hiện nay bà không có chỗ ở nào khác. Bà đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa 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 tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Hiện nay căn nhà bà N được tạm giao theo bản án ly hôn vẫn còn tồn tại. Quyết định của UBND tỉnh T chỉ thu hồi toàn bộ đất chứ chưa thu hồi nhà. Toà án sơ thẩm chưa làm rõ phần nhà của bà N chính xác ở vị trí nào. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

##### *[1.1] Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật:*

Về quan hệ pháp luật, trong vụ án có đối tượng là nhà đất tại số 10B Quang Trung, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội. Nguyên đơn yêu cầu đòi phần đất và công trình phụ đã được Toà án chia; Các đồng bị đơn khẳng định đã nhận chuyển nhượng đất từ ông R và các con. Do vậy, cần xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp tài sản là nhà, công trình phụ theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Lê Thị B sau khi có lời khai tại Tòa án ngày 09/10/2012 đã không cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ.

Do vậy, Toà án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội đã thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

##### *[1.2] Về kháng cáo:*

Bà Trần Thị N có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/11/2019. Ngày 02/12/2019, Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị N. Bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Kháng cáo 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, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

##### *[1.3] Về chứng cứ:*

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/10/2019, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Toà án thu thập. 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 Tòa án thu thập. Các đương sự xác nhận đã nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ phiên tòa lần thứ hai. Tại phiên tòa lần thứ nhất ngày 14/5/2020, chỉ có mặt bà Trần Thị N; Vắng mặt tất cả bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay, có mặt bà Trần Thị N; Vắng mặt các đương sự khác.

Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2,3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] **Xét về nội dung vụ án:**

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Năm 1974, ông Lê Cao R và bà Trần Thị N được Cửa hàng Dược H bố trí cho ở một phòng thuộc dãy kho xếp sát tường đầu hồi Cửa hàng Dược (gian nhà một mái, lợp ngói Sông Cầu, có 01 xà gồ ở giữa chia thành 2 phần bằng nhau, có 01 cửa bằng gỗ, bếp, công trình phụ khép kín).

Năm 1988, bà N và ông R ly hôn. Tại Bản án số 05 ngày 28/5/1988 của Tòa án nhân dân thị xã H đã quyết định: *“**tạm giao** anh chị quản lý nhà tập thể hiện nay ngăn đôi, mở lối đi riêng theo chiều ngang của ngôi nhà, một bên chiều ngang 4,5m chị N ở phía công trình phụ, anh R ở phía bà cụ đang ở”*.

Năm 1990, bà N vào Miền Nam sinh sống, không có mặt tại địa phương.

Sau đó, ông R và anh Lê Minh A, Lê Cao Cương (là con chung của bà N và ông R) đã bán một phần diện tích nhà của bà N được tạm giao cho bà Lê Thị B. Sau đó, tiếp tục bán toàn bộ phần nhà của ông R được tạm giao và bán nốt phần nhà còn lại của bà N được tạm giao cho bà Lê Thị Kim S.

Ngày 20/12/1995, UBND tỉnh T ban hành Quyết định số 734/QĐ-UB về việc thu hồi 2232 m<sup>2</sup> khu nhà ở tập thể Công ty dược phẩm trên địa bàn phường Q để giao cho UBND thị xã H giải quyết cho cán bộ, nhân viên Công ty dược phẩm Hà Tây làm nhà ở.

Ngày 14/5/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh H ban hành Quyết định số 519/QĐ/UB thu hồi 548m<sup>2</sup> đất chuyên dùng (khu đất ở của cán bộ công nhân viên) của Công ty Cổ phần Dược phẩm H thuộc phường Q, thị xã D chuyển thành đất ở.

Ngày 10/6/2004, Hội đồng thẩm định, Hội đồng xét duyệt nhà ở đất ở tỉnh H đã tổ chức xét duyệt và có tờ trình số 309/TT/LN ngày 14/6/2004 đề nghị UBND tỉnh H giao 475m<sup>2</sup> đất thuộc phường Q, thị xã D cho 13 hộ gia đình cán bộ, công nhân viên Công ty Cổ phần Dược phẩm H làm nhà ở. Trong tổng số 13 hộ gia đình được xét duyệt không có tên bà Trần Thị N, ông Lê Cao Truyền. Thời điểm này ông R, bà N cũng đã không còn ở, quản lý sử dụng diện tích nhà, công trình phụ này.

Ngày 25/6/2004, UBND tỉnh H có quyết định số 684/QĐ-UB Giao 475m<sup>2</sup> đất thuộc phường Q, thị xã D cho 13 hộ gia đình cán bộ, công nhân viên Công ty Cổ phần Dược phẩm H làm nhà ở". Trong tổng số 548m<sup>2</sup> đất thu hồi để làm nhà ở cho các hộ gia đình, 73m<sup>2</sup> quy hoạch là hạ tầng chung (đường đi, rãnh thoát nước) thì diện tích nhà, công trình phụ trước đây ông R, bà N quản lý không nằm trong 475m<sup>2</sup> được phê duyệt và không có tên trong 13 hộ gia đình được giao đất.

Năm 2009, bà N khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Kim S và bà Lê Thị B trả lại phần diện tích nhà đất và công trình phụ của bà được Toà án tạm giao.

### [3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Năm 1974, ông R, bà N được Cửa hàng Dược H bố trí cho vào ở, sử dụng diện tích nhà, công trình phụ trước đây thuộc dãy nhà kho của Cửa hàng Dược H. Tại thời điểm đó, nhà của Cửa hàng Dược H làm và đất vẫn thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 9, chủ sử dụng là Công ty Dược phẩm Hà Tây. Bà N căn cứ thư tay của ông Trịnh Vĩnh Tường - Chủ nhiệm Công ty Dược phẩm Hà Sơn Bình (cũ) nay là Công ty Dược phẩm Hà Tây có thư tay trả lời bà có nội dung: ... "*cụ và gia đình các cháu cứ ở yên trí, chỉ khi nào không muốn ở nữa thì tùy ý*" để cho rằng bà Ngan có đã được giao nhà đất. Tuy nhiên, việc được bố trí cho ông R và bà N chỉ được tạm ở, không có quyết định nào thể hiện bà N và ông R được giao đất hoặc phân nhà. Do vậy, ông R và bà N không phải là chủ sử dụng hợp pháp đất ở và chủ sở hữu hợp pháp nhà ở.

Tại Bản án số 05 ngày 28/5/1988 của Tòa án nhân dân thị xã H cũng chỉ quyết định "**tạm giao** anh chị quản lý nhà tập thể..." Trong quyết định này không thể hiện rõ diện tích, kích thước. Hơn nữa, đây là việc tạm giao để quản lý cho đến có quyết định của cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền; Không phải là phán quyết công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Thời điểm này khu nhà tập thể thuộc quyền sử dụng của Công ty Dược phẩm Hà Tây (bút lục 171).

Việc UBND tỉnh H ban hành Quyết định số 519/QĐ/UB ngày 14/05/2004 ngày 10/6/2004; Hội đồng xét duyệt nhà ở đất ở tỉnh H có tờ trình số 309/TT/LN ngày 14/6/2004; UBND tỉnh H có quyết định số 684/QĐ-UB ngày 25/6/2004 đã giao 475m<sup>2</sup> đất thuộc phường Q, thị xã D cho 13 hộ gia đình cán bộ, công nhân viên Công ty Cổ phần Dược phẩm H làm nhà ở và làm hạ tầng chung (đường đi, rãnh thoát nước); Trong 13 hộ gia đình là cán bộ, nhân viên Công ty Cổ phần Dược phẩm H được giao đất không có bà Trần Thị N và ông Lê Cao R là quyết

định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giao đất, giao nhà mà ông R, bà N đã từng được bố trí để ở.

Như vậy, khu nhà, đất tập thể cửa hàng Dược phẩm Hà Đông đã được UBND tỉnh H thu hồi và giao đất năm 2004 theo quy định của pháp luật và không bị khiếu nại, khiếu kiện.

Bà Nga kháng cáo cho rằng thời điểm thanh lý, bà vắng nhà nên nhà bà chưa thanh lý. Tuy nhiên, phần nhà bà đã từng ở và được Toà án tạm giao đã được thanh lý theo quy định của Pháp luật.

Do đó, bà N không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất; Không phải chủ sở hữu nhà tập thể được tạm giao theo bản án ly hôn số 05 ngày 28/5/1988 của Tòa án nhân dân thị xã H.

Hiện trạng diện tích nhà do bà Sơn, ông Huy quản lý có chiều dài mặt đường là 7,83m, diện tích nhà bà Thủy quản lý có chiều dài mặt đường là 4,25m. Hoàn toàn không phù hợp với diện tích nhà tại quyết định của bản án ly hôn năm 1988 cũng như lời khai của bà Nga. Diện tích nhà đang tranh chấp chồng lấn vĩa hè, không thể xác định diện tích nhà, công trình phụ nguyên thủy.

Nguyên đơn khởi kiện đòi tài sản là nhà, công trình phụ nhưng không chứng minh được quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản; Không chứng minh được kích thước mà chỉ căn cứ theo giấy tờ mua bán nhà viết tay của ông R, anh T, anh Cương. Đối tượng khởi kiện là nhà, công trình phụ chưa có căn cứ chứng minh về diện tích, kích thước, tính hợp pháp cũng như quyền sở hữu cá nhân; Không nằm trong diện tích được xét duyệt chuyển đổi làm nhà ở; Thuộc diện tích đất công cộng. Việc được phép tồn tại, hợp thức hóa về đất đai, xây dựng hay không đối với các trường hợp có tồn tại, vi phạm về đất đai, xây dựng do các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét, xử lý.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy bà N không có quyền sở hữu; Quyền khác đối với tài sản theo Điều 158, Điều 159, Điều 160 của Bộ luật dân sự năm 2015; Do vậy, bà N thuộc trường hợp được bảo vệ quyền sở hữu; Quyền khác đối với tài sản theo Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nga.

Do đó Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đòi tài sản là nhà, công trình phụ tại số 10B Quang Trung đối với bà Lê Thị Kim S và bà Lê Thị B là có căn cứ. Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị N không khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Cao R, anh Lê Minh A, anh Lê Ngọc C với bà Lê Thị Kim S và với bà Lê Thị B; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc giải quyết các vấn đề liên quan Hợp đồng mua bán nhà. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ.

**[4] Xét kháng cáo của các đương sự:**

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị N, cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

**[5] Về nghĩa vụ chịu án phí:**

Bà N không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà N sinh năm 1949; Là người đã trên 60 tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 nên không phải chịu án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng:

- Điều 158; Điều 159; Điều 160; Điều 163; Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Khoản 2 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93, Điều 271; Điều 272; Điều 273; Khoản 2, 3 Điều 296; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị N; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N "*Đòi tài sản là nhà, công trình phụ tại số 10B Quang Trung*" đối với bà Lê Thị Kim S và bà Lê Thị B.

2. Bà Trần Thị N phải chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã quyết toán ngày 15/10/2019.

3. Về án phí :

3.1. Về án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả bà Trần Thị N số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000835 ngày 19/10/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự quận H.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận:**

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thu Hồng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND thị xã Sơn Tây;
- Chi cục THA dân sự thị xã Sơn Tây;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Thu Hồng**