

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 26/2023/DS-GĐT

Ngày 22 tháng 4 năm 2023

V/v Đòi nhà đất cho ở nhờ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thành Quang;

Các thành viên: Ông Vũ Minh Tuấn;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vinh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “Kiện đòi tài sản” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị V sinh năm 1950, ông Phạm Quang Th sinh năm 1944; địa chỉ: Số 869 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Quang T sinh năm 1939, bà Mai Thị D sinh năm 1955; địa chỉ: Số 873 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

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

- Anh Phạm Quang D, chị Bùi Thị Kh, cháu Phạm Minh A, cháu Phạm Anh T, chị Lê Thị Th; cùng địa chỉ: Số 873 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

- Chị Phạm Thị Mai Ng, anh Nguyễn Văn H, cháu Nguyễn Trà M, cháu Nguyễn Khang A; cùng địa chỉ: Phòng 404 Khu tập thể nhà công vụ số 117 N, phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Phạm Quang Th và bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ông Phạm Quang Th là em trai ông Phạm Quang T. Khi bố, mẹ của hai ông còn sống, cả gia đình ở thuê tại số 42 H (nhà thuê của tư nhân). Ông Th kết

hôn với bà Nguyễn Thị V năm 1972, ông làm việc tại Sở Điện lực H. Vợ chồng ông Th, bà V được cơ quan phân cho một căn nhà cấp 4 diện tích 12m² dãy nhà tập thể ven đê khu tập thể máy đèn mang số nhà 178A (nay chuyển thành số nhà 869 đường H). Tháng 9/1974, ông Th, bà V chính thức trả lại nhà số 42 H và chuyển đến ở nhà đất tranh chấp từ đó đến nay. Ngoài diện tích được phân, vợ chồng ông Th còn san lấp, khai hoang được khoảng 100 m² đất bên cạnh để trồng rau, chăn nuôi. Năm 1982, ông Th, bà V dựng nhà cấp 4 (xây tường 1, mái ngói Prôximăng và giấy dầu khoảng 18-20m² phía hậu mảnh vườn sát nhà 5 tầng hiện tại) để làm chuồng chăn nuôi, chứa dụng cụ tăng gia, đồng thời cũng là chỗ cho các con học hành. Diện tích 100m² khai hoang có tứ cận như sau: phía Tây giáp đường cơ đê (bây giờ là đường H), phía Nam giáp mảnh đất trống của hợp tác xã 204 (bây giờ là ngõ 873 đường H), phía Đông giáp nhà anh V (bây giờ là nhà ông T1), phía Bắc giáp nhà 871 H (nhà anh Đ). Trong diện tích khai hoang đó, có diện tích tại 873 đường H, phường C, quận H, Hà Nội khoảng 55m² mà vợ chồng ông Th cho vợ chồng ông T ở nhờ.

Khoảng năm 1989, bà D (vợ ông T) chuyển công tác về Hà Nội nên vợ chồng ông Th đồng ý cho gia đình ông T ở nhờ diện tích bếp mà cơ quan cho xây mở rộng thêm với mục đích để gia đình ông T được nhập khẩu về Hà Nội. Ông Th viết giấy nhượng 12m² để gia đình ông T có chỗ ở “không phải biểu, cho”, vợ chồng ông Th vẫn ở diện tích 12m² chính được cơ quan phân theo quyết định. Khoảng 05-06 tháng sau, do chật chội, hai gia đình có tổng số 16 nhân khẩu nên vợ chồng ông T mượn một phần diện tích đất mà gia đình ông Th khai hoang để ở tạm và hứa khi nào đơn vị của bà D cấp đất thì vợ chồng ông T sẽ trả lại. Vợ chồng ông Th đã cho vợ chồng bà D ở nhờ diện tích khai hoang khoảng 55m² (dài 11m, rộng 5m), vị trí tại mặt đường phố H nay biển đề số nhà 873 đường H.

Năm 1992-1993, bà D được quân khu Thủ đô phân đất. Sau khi gia đình ông T, bà D được cấp đất, gia đình ông Th đã nhiều lần đòi ông T, bà D trả lại phần diện tích đất ở nhờ nhưng vợ chồng ông T không trả nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Buộc ông T và bà D phải trả lại phần diện tích 52,15m² đất (theo số liệu đo vẽ ngày 13/6/2019 do Tòa án, Hội đồng định giá tiến hành) và tài sản gắn liền trên đất.

Bị đơn là ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D trình bày: Năm 1987, 1988, ông T, bà D về ở tại đất của ông Th bà V có diện tích 12m² (Giấy viết ngày 30/10/1987, ông Th bà V viết giấy nhượng cho ông Th, bà D ở một gian 12m², ông Th ký). Sau đó do diện tích ở chật, lại có diện tích khai hoang bên cạnh khoảng 40m² (cũng do ông Th bà V khai hoang) ông Th bà V đã cho cả gia đình bị đơn gồm 04 người sang ở diện tích 40m² này nhưng gia đình ông T bà D không ở vì cũng không có nhà (gia đình ông T bà D chỉ đào hố vôi trên diện tích này). Năm 1990, ông T bà D trả lại diện tích 40m² này cho ông Th bà V và sang ở diện tích sát cạnh hiện nhà ông Đ1 là hàng xóm đang ở (55m²).

Theo bị đơn, năm 1989 nguyên đơn đã nói “biểu” và viết giấy biểu cho bị đơn một mảnh vườn có diện tích khoảng 40m² do vợ chồng nguyên đơn lần

chiếm cơ đê, văn bản “biểu” đã được vợ chồng bị đơn nộp lên Bộ Quốc Phòng khoảng năm 1990. Sau khi được “biểu”, vợ chồng bị đơn đã xây ngay nhà trên khoảng 1/2 diện tích mảnh vườn là 40m² (nhà 1 tầng, tường gạch, mái bằng). Sau khi vợ chồng ông T xây nhà thì ông Th gặp ông T và nói xin 1/2 phần diện tích vườn còn lại. Ông T đồng ý và trả ngay 1/2 diện tích mảnh vườn (phía giáp mặt đường H). Vợ chồng ông Th xây nhà trên hết diện tích đó, khoảng hai đến ba năm sau vợ chồng ông Th bán cho người khác (diện tích bán hiện thuộc sở hữu sử dụng của ông Đ1 có biển số nhà 871 đường H).

Diện tích gia đình ông T bà D đang ở là diện tích tự lấn chiếm khoảng 49 - 50m². Trên diện tích 40m² ông Th bà V cho, gia đình bị đơn không xây dựng gì cả mà tiếp tục lấn chiếm diện tích bên cạnh (bao gồm diện tích hiện nay gia đình ông T bà D đang ở). Căn nhà bị đơn đang ở xây dựng từ năm 1989, khi xây dựng không xin phép được chính quyền vì diện tích lúc đó thuộc diện tích cơ đê, khi xây dựng có đào hố vôi trên diện tích 40m² để tãi vôi nhờ (diện tích đã bán cho ông Đ1). Căn nhà hiện nay ông T bà D ở đã phải xây, sửa làm 3 lần hoàn toàn bằng tiền của riêng của vợ chồng ông T bà D; không nhớ cơ quan chính quyền có phạt về việc xây dựng không. Từ năm 1995 ông T bà D đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền,

Bị đơn khẳng định Nguyên đơn không có văn bản giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà đất đối với diện tích nhà đất của ông T bà D hiện nay đang ở. Bị đơn đã trả cho nguyên đơn diện tích đất năm 1988 mà nguyên đơn đã bán (nay là ông Vũ Quang Đ sử dụng, sở hữu). Khi trả lại cho nguyên đơn diện tích đất hai bên không làm giấy tờ gì. Diện tích nhà đất hiện nay ông T, bà D đang sử dụng là hoàn toàn lấn chiếm, không liên quan đến ai cả chỉ liên quan đến Nhà nước nên không ai có quyền đối với diện tích ông T bà D đang ở. Gia đình bị đơn đã sống ổn định, lâu dài khoảng 29 năm nay. Đồng bị đơn đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu khởi kiện và bác bỏ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 06/6/2020, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn - ông Phạm Quang Th bà Nguyễn Thị V đối với đồng bị đơn - ông Phạm Quang T bà Mai Thị D;

1.1. Buộc đồng bị đơn - ông Phạm Quang T bà Mai Thị D trả một phần diện tích gồm có diện tích đất là 22,7m² ((4,9m+4,88m):2)x 4,64m), diện tích nhà gồm 03 tầng X 22,7m² tại biển số nhà 873 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội cho đồng nguyên đơn.

Diện tích có vị trí mặt tiền là mặt đường số 873 đường H, nhìn vào diện tích phải trả phía bên phải là mặt ngõ lối đi vào khu dân cư, phía bên trái là diện tích nhà số 971 đường H, mặt hậu nằm trong diện tích 873 đường H. Diện tích phải trả có 03 tầng lầu, tầng 1 có gác xép phía trong, tầng 2 là diện tích phòng ở, tầng 3 là diện tích mái trần có lợp tôn.

1.2. Buộc đồng nguyên đơn phải trả cho đồng bị đơn giá trị xây dựng (còn

lại) theo kết quả định giá tương ứng đối với phần diện tích được chấp nhận là 161.605.359 đồng đồng.

1.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, đồng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có nghĩa vụ bàn giao tài sản khi thi hành án theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th, bà V kháng cáo về án phí. Bị đơn ông T, bà D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 386/2020/DS-PT ngày 25/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Phạm Quang Th, bà Nguyễn Thị V. Không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 06/6/2020 của TAND quận Hoàn Kiếm và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Phạm Quang Th, bà Nguyễn Thị V đối với đồng bị đơn ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D.

2. Buộc đồng bị đơn ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D trả cho đồng nguyên đơn ông Phạm Quang Th, bà Nguyễn Thị V một phần diện tích đất là 23,25m² trên có nhà 03 tầng (tầng 1 có gác xép phía trong, tầng 2 là diện tích phòng ở, tầng 3 là diện tích mái trần có lợp tôn) tại biển số nhà 873 đường H, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 1,2,5,6,1 sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc đồng nguyên đơn ông Phạm Quang Th, bà Nguyễn Thị V phải trả cho đồng bị đơn ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D số tiền 165.520.907 đồng giá trị xây dựng (còn lại) theo kết quả định giá tương ứng đối với phần diện tích được chấp nhận.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, đồng bị đơn ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có nghĩa vụ bàn giao phần diện tích đất là 23,25m² trên có nhà 03 tầng tại biển số nhà 873 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội cho đồng nguyên đơn ông Phạm Quang Th, bà Nguyễn Thị V khi thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và chi phí tố tụng khác.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà D, ông T có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 63/KN-DS ngày 30/11/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 386/2020/DS-PT ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 06/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành

phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Nguồn gốc diện tích 52m² có tranh chấp tại địa chỉ số 873 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội là đất thuộc hành lang bảo vệ đê, hiện nay thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có nhà 03 tầng của ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D xây dựng. Ông Phạm Quang Th, bà Nguyễn Thị V trình bày diện tích đất tranh chấp do vợ chồng nguyên đơn khai hoang, san lấp và quản lý từ năm 1974, đến năm 1989, vợ chồng nguyên đơn đồng ý cho gia đình bị đơn ở nhờ nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp. Bị đơn trình bày diện tích nhà, đất đang quản lý, sử dụng có 40m² được nguyên đơn tặng cho từ năm 1989, còn khoảng hơn 10m² do gia đình bị đơn tự coi nói.

[2] Thấy rằng, ngày 07/02/1974, vợ chồng ông Th, bà V được Sở quản lý phân phối diện khu vực I phân phối nhà với diện tích 12m², tại số nhà 178A thuộc dãy nhà tập thể tại đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Từ năm 1974 đến năm 1988 vợ chồng ông Th, bà V đã san lấp thêm được một số diện tích để trồng rau, chăn nuôi. Trong diện tích san lấp thêm đó có diện tích hiện đang tranh chấp tại số nhà 873 đường H, phường C, quận H, thành phố Hà Nội. Năm 1989, ông Th, bà V cho gia đình ông T, bà D (ông Th là em trai ông T) về ở tại diện tích đất tranh chấp. Ông T, bà D đã xây dựng nhà ở từ năm 1989 và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước từ năm 1995. Hiện nay, phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nguồn gốc lấn chiếm đất công (đất thuộc hành lang bảo vệ đê). Như vậy, diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do khai hoang, lấn chiếm đất công và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi giải quyết vụ án Tòa án phải đưa cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ loại đất, tính pháp lý và diện tích đất tranh chấp, quy hoạch sử dụng đất đối với diện tích đất có tranh chấp nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ các vấn đề nêu trên nhưng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đủ căn cứ và không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về nội dung: Đất tranh chấp có nguồn gốc khai hoang và lấn chiếm đất công. Năm 1989, gia đình bị đơn đã về xây nhà ở ổn định trên đất, trực tiếp quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Trong khi đó, nguyên đơn cũng không có bất kỳ giấy tờ gì xác định quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất có tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cần căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, các văn bản pháp luật có liên quan và hỏi ý kiến cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để xác định chủ thể được quyền sử dụng đất hợp pháp mới đủ căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra, cách chia hiện vật cho gia đình

nguyên đơn phần đất phía ngoài giáp đường H (có giá trị lớn hơn) là chưa hợp tình, hợp lý và chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn là người đang trực tiếp sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 1 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 63/KN-DS ngày 30/11/2022, của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 386/2020/DS-PT ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 06/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội về vụ án “Đòi nhà đất cho ở nhờ” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V, ông Phạm Quang Th với bị đơn là ông Phạm Quang T, bà Mai Thị D và 09 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm (02 bản kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP, P.GĐKT II, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Chu Thành Quang