

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2020/DS-PT

Ngày : 15/5/2020

V/v: *Tranh chấp đòi nhà*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Hoàng Thị Thu Lan

Các Thẩm phán : Bà Ngô Thị Thu Thiện

Ông Vũ Toàn Giang

- Thư ký phiên tòa :

Bà Phạm Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa
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 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2019/TLPT-DS ngày 28/3/2019 về việc “*Tranh chấp đòi nhà*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án dân sự ra xét xử phúc thẩm số 382/2019/QĐXX-PT ngày 10 tháng 12 năm 2019; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 104/2020/TB-TA ngày 24 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 96/2020/QĐPT-HPT ngày 11/3/2020; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 297/TB-TA ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông T.N.T, sinh năm 1941 (*có mặt*)

2. Bà D.T.P, sinh năm 1947 (*có mặt*)

Nơi cư trú: Số 77 phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà N.T.K.T, ông P.V.H- Luật sư Văn phòng luật sư N.Tthuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (*có mặt*)

Bị đơn; Bà T.T.K.C, sinh năm 1956 (*có mặt*)

Nơi cư trú: Số 77 phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh N.T.Q, sinh năm 1989, HKTT: Thị trấn T.C, huyện T.C, tỉnh N.A; Anh H.V.T, sinh năm 1993; HKTT: Xã T.H, huyện T.H, tỉnh Q.B. *(có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Số 12, phố L.L, quận H.K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông N.Q.K- Phó Trưởng Phòng Pháp chế, Sở Xây dựng Hà Nội. Địa chỉ: Số 52, phố L.Đ.H, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. *(vắng mặt)*

2. Chị T.T.M.L, sinh năm 1968

3. Anh T.N.T, sinh năm 1975

Cùng nơi cư trú: Số 77 phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của chị L, anh Thanh: Ông T.N.T, sinh năm 1941. Nơi cư trú: Số 77 phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội *(có mặt)*

4. Chị T.C.M, sinh năm 1984

5. Anh T.K.T, sinh năm 1991

6. Chị N.C.V, sinh năm 1991

Cùng nơi cư trú: Số 77 phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M, anh T, chị V: Anh N.T.Q, sinh năm 1989, HKTT: Thị trấn T.C, huyện T.C, tỉnh N.A *(có mặt)*

7. Bà T.T.K.L, sinh năm 1959 *(vắng mặt)*

Nơi cư trú: Số 33 ngách 187/49 phố H.M, phường Q.L, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

8. Chị L.T.H, sinh năm 1974 *(vắng mặt)*

Nơi cư trú: Số 103 ngõ 199 phố L.Đ, phường Đ.M, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông T.N.T, bà D.T.P – Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 13/4/2017, 12/5/2017, 01/6/2017, 25/9/2017 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông T.N.T, bà D.T.P trình bày:

Nhà đất tại số 77, phố T.X.S (tên cũ là phố H), phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của cụ L.T và cụ Đ.T.C là ông bà ngoại của ông T, gồm 01 nhà một tầng, tường xây gạch 220mm, mái lợp

ngói, diện tích khoảng 48m², tiếp theo là sân, 01 nhà ngang diện tích 20m², cuối cùng là bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, trên tổng diện tích khoảng 200m² đất.

Cụ T và cụ C sinh được 04 người con gồm: Cụ L.T, cụ L.T.T (là mẹ ông T), cụ L.T.T2 và cụ L.K.T. Khoảng năm 1920, cụ T kết hôn với cụ T.V.C. Năm 1933, cụ L.T chết. Năm 1941, cả Cụ T và cụ C đều chết. Năm 1951, cụ C vào làm việc tại ga Đà Nẵng đến tháng 11/1951 thì mất, cụ T đưa thi hài cụ C ra Hà Nội để chôn cất. Sau đó, cụ T và các con gồm ông T.V.T, bà T.T.N, ông T.G.B, ông T.N.T, bà T.T.U về ở tại nhà số 77, phố T.X.S. Khi đó, cụ T đi kháng chiến, cụ T' đi lấy chồng, còn lại cụ N là vợ cụ T ở tại nhà số 77, phố T.X.S. Cụ N cho cụ N.T.H thuê 01 phòng giáp mặt phố và giáp nhà số 75, phố T.X.S. Cụ N đã ngăn đôi nhà ngang và ở tại 1/2 nhà ngang giáp nhà số 75, phố T.X.S; còn cụ T và các con sử dụng 02 phòng gồm 01 phòng giáp mặt phố và 1/2 nhà ngang, có tổng diện tích nhà đất tương đương 1/2 nhà số 77, phố T.X.S. Ngôi nhà bị hỏng nhiều do thực dân Pháp đốt phá, cụ T phải sửa chữa mới ở được. Cụ T không ở nhờ nhà số 77, phố T.X.S vì cụ N là con dâu của cụ T, không phải là chủ sở hữu nhà số 77, phố T.X.S. Chồng cụ N là cụ L.T đã chết ngày 16/5/1933 (Âm lịch), tức là chết trước bố mẹ đẻ là Cụ T và cụ C 08 năm.

Phòng giáp mặt phố có diện tích 48m² được sử dụng làm nơi sinh hoạt chung của đại gia đình gồm cụ T, vợ chồng ông T.V.T, ông T.V.T, bà T.T.N, ông T.G.B, ông T.N.T và bà T.T.U. Nhà ngang là nơi thờ cúng tổ tiên, thờ cụ C và nơi sinh hoạt của cụ T. Khoảng năm 1958, bà T.T.N đi lấy chồng. Năm 1966, vợ chồng ông T chuyển đi nơi khác. Năm 1968, ông T lấy vợ là bà D.T.P. Ông T đã ngăn diện tích khoảng 10m² bằng cốt ép tại phòng giáp mặt phố T.X.S để vợ chồng ông T sinh hoạt riêng, nhưng vẫn ăn chung với cụ T và vợ chồng Ông T. Khoảng những năm 1970, bà U đi lấy chồng. Năm 1977, cụ T mất, chỉ còn gia đình Ông T và gia đình ông T quản lý, sử dụng 1/2 nhà số 77, phố T.X.S. Ông T là anh cả, đã sắp xếp để gia đình ông T chuyển vào ở tại nhà ngang diện tích 8m², còn gia đình Ông T sử dụng phòng giáp mặt phố diện tích 48m². Cũng theo thỏa thuận giữa ông T và Ông T, thì bà P được bán hàng để kiếm sống tại phần vỉa hè giáp phòng gia đình Ông T sử dụng.

Năm 1990, ông T, bà P sửa chữa, cải tạo diện tích nhà ngang và khu vực vệ sinh chung tại nhà số 77, phố T.X.S. Được sự đồng ý của 4 hộ gia đình và xin phép Ủy ban nhân dân phường N.T.N, ông T, bà P đã đổ mái bằng toàn bộ nhà ngang và khu vệ sinh chung, xây tầng 2 mái tôn diện tích 17,5m² và xây tầng 2 mái tôn diện tích 17,4m² trên phần diện tích chung ở tầng 1.

Khi sửa nhà, ông T có hỏi bà H về giấy tờ nhà, bà H cho ông T mượn bản chính Tờ khai đăng ký nhà tư nhân năm 1986. Theo đó, bà H kê khai đăng ký nhà tư nhân đối với các diện tích nhà đang quản lý, sử dụng tại số 77, phố T.X.S gồm: Nhà chính 2 phòng 26m² + 8m² = 34m², nhà phụ 5,4m²; chủ sở hữu nhà là cụ

“L.T” và cụ “V.T.N”, nhưng không có giấy tờ chứng minh hai cụ là chủ sở hữu. Tại “Mục 5 Những biến động về sở hữu và quản lý” có ghi: “Họ tên người được sở hữu hoặc quản lý: T.N.C diện tích 26m², T.V.T diện tích 8m². Lý do: (do mua, thừa kế cho, chia đôi, xây thêm, được tự quản, sót quản lý): Chưa rõ. Chưa đủ tư cách, chưa sang tên không có phép: Chưa. Tình hình sử dụng hiện nay: Phòng số tầng: Phòng số 1: Diện tích 26m², Người sử dụng: T.V.T. Phòng số 2: Diện tích 8m², Người sử dụng: T.N.T. Tư cách sử dụng: Chưa rõ. Tờ khai này đã được Xí nghiệp quản lý nhà cửa quận H.B.T ký tên, đóng dấu, chứng tỏ 02 điều: Một là, Nhà nước không quản lý đối với 1/2 nhà số 77, phố T.X.S, tại thời điểm năm 1986 chỉ có gia đình Ông T và gia đình ông T quản lý, sử dụng diện tích nhà đất này; hai là, vợ chồng Ông T, bà H đã đồng ý cho ông T được sở hữu, quản lý phòng số 1, diện tích 26m², dù thực tế khi đó vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng phòng số 2, diện tích 8m². Tuy nhiên, việc tặng cho, hoán đổi nhà chưa được thực hiện ngay vì Ông T, bà H vẫn sinh sống tại phòng 1.

Cuối năm 1990, Ông T chết. Vợ chồng Ông T, bà H có 02 người con là bà T.T.K.C và bà T.T.K.L. Bà C kết hôn với ông T.A.T và tiếp tục sinh sống tại nhà số 77, phố T.X.S. Bà L lấy chồng và chuyển đến ở tại phường Q.L, quận H.B.T. Từ năm 1993, Bà C cho thuê một phần gian nhà mặt phố và đưa một phần tiền cho thuê cửa hàng cho ông T.V.T để ông T phân chia cho 6 anh chị em ruột gồm ông T, bà N, ông B, ông T, bà T và bà U. Năm 1999, vợ chồng bà C, ông T sửa chữa, cải tạo gian nhà giáp mặt phố, phá nhà phụ và dỡ bức tường nhà ở phía trong, kéo dài tường nhà đến hết hành lang, xây thêm tầng 2, tầng 3 mái tôn. Từ tháng 10/2005, do ông T hiểu lầm bà C, nên ông T không chia tiền cho thuê cửa hàng cho ông T nữa. Năm 2012, bà H chết. Năm 2017, ông T chết. Vợ chồng bà C, ông T có 03 người con là chị T.T.A, chị T.C.M và anh T.K.T. Chị T.A đi lấy chồng ở nơi khác. Hiện có bà C, chị M, vợ chồng anh T, chị V đang quản lý, sử dụng ngôi nhà 3 tầng diện tích 48m² giáp mặt phố T.X.S.

Từ năm 1992 đến nay, ông T, bà P nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích 20m² đất gồm 8m² nhà và 12m² bếp coi nói trên diện tích khu phụ dùng chung đã được các hộ gia đình đồng ý. Ông T, bà P có 03 người con là chị T.M.L, chị T.M.P và anh T.N.T. Chị P đi lấy chồng ở nơi khác từ khoảng năm 1998. Chị L, anh T bị tâm thần phân liệt, phải điều trị ngoại trú tại Bệnh viện tâm thần Trung ương I và Bệnh viện tâm thần ban ngày M.H. Hiện công T, bà P, chị L, anh T đang quản lý, sử dụng diện tích 12,5m² nhà tầng một phía trong và diện tích 56,6m² tầng hai phía trong tại nhà 77, phố T.X.S.

Năm 2002, ông T làm hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho đồng sở hữu là bà H và ông T đối với các diện tích nhà đất do hai gia đình quản lý, sử dụng tại số 77, phố T.X.S. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường N.T.N không tiếp nhận hồ sơ do không rõ chủ sở hữu

nhà nguyên thủy. Ông T đã đến các cơ quan Nhà nước để hỏi về nguồn gốc nhà số 77, phố T.X.S và được trả lời là nhà số 77, phố T.X.S mang bằng khoán điền thổ số 253, khu Đ.T, nguyên đứng tên cụ L.T và vợ là cụ V.T.N. Ngày 14/10/1961, Sở Quản lý Nhà đất có văn bản số 1437/NĐ gửi ông L.N(con của cụ T, cụ N) thông báo Ủy ban hành chính thành phố Hà Nội đã chấp nhận đơn xin thanh toán nhà số 77, phố T.X.S cho Nhà nước quản lý, sử dụng và yêu cầu ông L.N đến Sở Quản lý Nhà đất để bàn giao tài sản. Ông T đã làm đơn khiếu nại với lý do Nhà nước chỉ quản lý đối với 1/2 nhà số 77, phố T.X.S do ông L.N đổi nhà với Nhà nước. Nhà nước không có văn bản quản lý và thực tế không quản lý đối với 1/2 nhà số 77, phố T.X.S phần do gia đình Ông T và gia đình ông T quản lý, sử dụng. Năm 2009, vợ chồng bà C, ông T xin thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với phần diện tích giáp mặt phố của nhà số 77, phố T.X.S. Ông T đã có đơn đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường quận H.B.T dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà C, ông T.

Tại các văn bản của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Sở Xây dựng có nêu: Phần diện tích do tư nhân tự quản (2 phòng chính, Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội không quản lý cho thuê) có vị trí chạy dọc từ ngoài mặt phố vào phía trong, tiếp giáp ngõ đi chung và liền kề với số nhà 79, phố T.X.S thuộc đối tượng áp dụng của khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông T tiếp tục khiếu nại đến Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, nhưng khiếu nại không được chấp nhận, nên ông T đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 4289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Sau đó, ông T rút yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể sau:

- Gia đình Bà C và Bà L trả lại cho ông T, bà P phòng số 1, giáp mặt phố tại số 77, phố T.X.S, nay là ngôi nhà 03 tầng, tường xây gạch, mái tôn, diện tích 48m²/tầng. Vợ chồng Bà C tự ý cải tạo, xây dựng thêm tầng 2 và tầng 3 nên ông T, bà P không đồng ý thanh toán giá trị xây dựng nhà tầng 2 và tầng 3 cho gia đình bà C.

- Ông T, bà P trả lại bà C, Bà L phòng số 2, diện tích 12,5m² giáp sân chung ở phía trong tại số 77, phố T.X.S, nay là tầng 1 diện tích 12,5m² của ngôi nhà 02 tầng, tường xây gạch, mái tôn. Tầng 2 của ngôi nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà P. Bà C, Bà L phải thanh toán trị giá 12,5m² sàn bê tông là 5.912.000 đồng cho ông T, bà P.

Bị đơn là bà T.T.K.C (người đại diện theo ủy quyền là anh Bùi Xuân Bính, anh N.T.Q, anh H.V.T) trình bày:

Nhà số 77, phố T.X.S mang bằng khoán điền thổ số 253, khu Đ.T, trước đây đứng tên sở hữu là cụ L.T và vợ là cụ V.T.N, diện tích thửa đất là 190 thước vuông, gồm 1 nhà chính, 2 nhà phụ, có 3 hộ ở. Nhà chính do gia đình cụ V.T.N ở, còn 2 nhà phụ vừa cho thuê, vừa cho ở nhờ. Hộ ở nhờ là cụ L.T.T(em ruột của cụ L.T).

Năm 1961, Sở Quản lý nhà đất gửi văn bản số 1437/NĐ cho ông L.N là con đẻ của cụ L.T và cụ V.T.N với nội dung chấp nhận đơn xin thanh toán tài sản là nhà số 77, phố T.X.S cho Nhà nước quản lý. Trên thực tế, Nhà nước chỉ quản lý một nửa nhà đất tại số 77, phố T.X.S là phần diện tích chạy dọc từ mặt phố vào phía trong liền kề nhà số 75, phố T.X.S. Phần diện tích này sau đó cho 3 hộ thuê, đến nay các hộ thuê đã làm thủ tục mua nhà theo Nghị định số 61/CP và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một nửa nhà đất tại số 77, phố T.X.S hiện có tranh chấp trên thực tế do 2 hộ quản lý, sử dụng gồm:

Phần bên ngoài, giáp mặt phố diện tích khoảng 49m² do gia đình ông T.V.T, bà P.T.H quản lý, sử dụng từ năm 1961. Sau khi Ông T, bà H chết, bà T.T.K.C tiếp tục quản lý. Vợ chồng Bà C đã coi nói, xây dựng thêm tầng 2, tầng 3 để ở và cho thuê một phần diện tích tầng 1. Bà C đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, kê khai nộp thuế sử dụng đất hàng năm. Phần bên trong, diện tích khoảng 12m² do gia đình ông T.N.T quản lý, sử dụng. Ông T là con cả cụ T, đã làm tròn trách nhiệm của người anh, tạo điều kiện cho ông T có nơi ở ổn định, nhưng sau khi Ông T, bà H chết, ông T nhiều lần xin cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu nhà với Bà C không được, nên làm đơn khởi kiện.

Quá trình ông T khiếu nại từ năm 2006 đến nay, các cơ quan Nhà nước gồm Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường, Thanh tra thành phố, Xí nghiệp quản lý nhà quận H.B.T đã có rất nhiều văn bản khẳng định: Phần diện tích còn lại của nhà 77, phố T.X.S giáp ngõ đi chung của biển số nhà và liền kề nhà số 79, phố T.X.S do hai hộ tư nhân là hộ ông T.N.T (con hộ ở nhờ là cụ L.T.T) và hộ ông T.A.T (chồng bà T.T.K.C) tự quản. Đối với diện tích tư nhân quản lý thuộc đối tượng áp dụng của khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội với nội dung: “Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng là người thuê, mượn, ở nhờ từ trước khi Nhà nước có văn bản quản lý hoặc người đang trực tiếp sử dụng nhưng không có giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân. Người đang trực tiếp sử dụng được tiếp tục sử dụng và phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định về sử dụng nhà đất thuộc sở hữu toàn dân.”

Đôi chiếu với các quy định của pháp luật, cũng như hiện trạng sử dụng thực tế, thì bà T.T.K.C được trực tiếp quản lý, sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Việc ông T cho rằng vì những đóng góp của ông trong quá trình đấu tranh với các cơ quan Nhà nước, nên không bị “cướp” mất đất là hoàn toàn vô lý. Trong quá trình quản lý, sử dụng, hộ Bà C không nhận được bất kỳ quyết định thu hồi đất hoặc các văn bản chứng minh Nhà nước sẽ quản lý, thu hồi phần đất Bà C đang sử dụng. Đề nghị Tòa án không chấp đơn khởi kiện đòi nhà của ông T, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (người đại diện theo ủy quyền là do ông N.Q.K) trình bày:

Ngày 14/10/1961, Sở Quản lý nhà đất Hà Nội có văn bản số 1437/NĐ gửi ông L.N với nội dung: “Căn cứ Quyết định số 1166/QĐ ngày 10/8/1961 của UBHC Thành phố Hà Nội về việc cho các nhân sỹ, trí thức và cán bộ được hiến và thanh toán nhà cho thuê. Sở Quản lý Nhà đất xin báo để ông, bà được biết, UBHC Thành phố Hà Nội đã chấp nhận đơn xin thanh toán những tài sản của ông, bà cho Nhà nước quản lý và sử dụng. Tài sản gồm có: Nhà số 77, phố T.X.S, Hà Nội. Nhận được công văn này, ông, bà sẽ trực tiếp tới Sở Quản lý Nhà đất để bàn giao tài sản trên.”.

Trên thực tế, Nhà nước đã quản lý, cho thuê một nửa nhà số 77, phố T.X.S (phía tiếp giáp nhà số 75, phố T.X.S). Phần còn lại (tiếp giáp ngõ đi chung và nhà số 79, phố T.X.S) Nhà nước không quản lý, cho thuê, mà do tư nhân quản lý, sử dụng. Cụ thể: Hộ gia đình cụ L.T.T- em cụ L.T sử dụng từ năm 1951 đến năm 1977. Sau khi cụ T chết, hai con của cụ T là ông T.V.T sử dụng 48m² nhà ngoài, ông T.N.T sử dụng 12,5m² nhà trong. Năm 1990, Ông T chết, vợ con Ông T tiếp tục quản lý, sử dụng 48m² nhà ngoài.

Trong một thời gian dài, ông T đã khiếu nại văn bản trả lời của các cơ quan quản lý nhà nước về việc xác nhận quyền sở hữu nhà số 77, phố T.X.S. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 4289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội khẳng định: “Đối với phần diện tích gia đình ông T.N.T và ông T.V.T (con trai hộ ở nhà là bà L.T.T) đang quản lý, sử dụng thuộc đối tượng áp dụng của khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội”.

Năm 2016, ông T.N.T khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 4289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, sau đó ông T rút yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Từ đó đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

chưa hoàn thành thủ tục xác lập sở hữu toàn dân đối với 1/2 nhà đất tại số 77, phố T.X.S (tiếp giáp ngõ đi chung và nhà số 79, phố T.X.S). Trường hợp giải quyết xong tranh chấp nhà đất giữa ông T, bà P và bà C, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội sẽ hoàn thành thủ tục xác lập sở hữu toàn dân, các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng các diện tích nhà tại số 77, phố T.X.S được xem xét để thuê, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Chị T.T.M.L, anh T.N.T (do ông T.N.T là bố để làm người đại diện theo pháp luật) trình bày:

Chị T.T.M.L bị bệnh tâm thần phân liệt từ năm 1987, anh T.N.T bị bệnh tâm thần phân liệt từ năm 1996, từ khi phát bệnh đến nay phải điều trị nội trú, ngoại trú nhiều lần tại Bệnh viện Tâm thần Trung ương I, Bệnh viện Tâm thần Hà Nội, Bệnh viện Tâm thần Ban ngày M.H. Chị L hiện 50 tuổi, anh T 43 tuổi, nhưng không kết hôn, ở với bố mẹ đẻ tại nhà số 77, phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội, do bố mẹ đẻ trực tiếp quản lý, giám sát, nuôi dưỡng, chăm sóc, trang trải chi phí chữa bệnh. Từ nhiều năm nay, chị L không phát bệnh, nhưng phải uống thuốc hàng ngày theo chỉ dẫn của bác sỹ Bệnh viện Tâm thần Trung ương I, còn anh T điều trị ngoại trú theo chỉ dẫn của bác sỹ Bệnh viện Tâm thần Ban ngày M.H. Theo bác sỹ điều trị cho biết, bệnh tâm thần phân liệt không thể chữa khỏi hẳn, mà phải điều trị đến hết đời để bệnh nhân ổn định, tránh tái phát gây nguy hiểm đến bản thân và xã hội. Hiện chị L, anh T chỉ có thể hỗ trợ bố mẹ bán hàng nước ở đầu lối đi chung của các hộ dân sống tại số nhà 77, phố T.X.S, ngoài ra không thể tự lao động, làm thuê để nuôi sống bản thân được. Chị L, anh T có tính tự trọng rất cao, rất ngại người khác biết bệnh của mình, khi ông T, bà P trao đổi về việc xác định năng lực hành vi dân sự, chị L, anh T phản ứng gay gắt, nên ông T, bà P không thể đưa chị L, anh T đi giám định pháp y tâm thần. Chị L, anh T không thể nhận thức, làm chủ được hành vi của mình như người bình thường. Tuy nhiên, ông T, bà P không yêu cầu Tòa án tuyên bố chị L, anh T mất năng lực hành vi dân sự và thỏa thuận cử ông T làm người đại diện hợp pháp của chị L, anh T để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của chị L, anh T trong vụ án.

- Chị T.C.M, anh T.K.T, chị N.C.V (do anh N.T.Q là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Từ sau khi bà P.T.H chết, vợ chồng bà T.T.K.C, ông T.A.T là người trực tiếp quản lý, sử dụng, cải tạo, xây dựng phần diện tích nhà số 77 mặt phố T.X.S. Các con đẻ, con dâu của bà H, ông T không đóng góp công sức, tài sản vào việc sửa chữa, xây dựng nhà. Bà C là người duy nhất thực hiện các quyền của người quản lý nhà và các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Đề nghị Tòa án không chấp đơn khởi kiện đòi nhà của ông T, bà P.

- Bà T.T.K.L trình bày:

Bà sinh ra, lớn lên tại nhà số 77, phố T. X. Cùng với bà nội, bố, mẹ và chị ruột. Năm 1995, bà lập gia đình riêng và ở tại gác xép nhà ngoài số 77, phố T.X.S, đến năm 1991 bà chuyển về ở số 33, ngách 187/49, phố H.M, phường Q.L, quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Ông T không ở cùng cụ T, Ông T, bà H và chị em bà cho đến khi ông T được chuyển công tác về Hà Nội, thì gia đình ông T ở nhà trong của nhà số 77, phố T.X.S.

- *Chị L.T.H trình bày:*

Chị đã ký hợp đồng thuê nhà với chủ nhà là bà T.T.K.C để mở cửa hàng kinh doanh áo dài tại nhà số 77, phố T.X.S từ tháng 9/2015 cho đến nay, tiền thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng, thanh toán 3 tháng/lần, trả tiền mặt trực tiếp cho bà C, ngoài ra không có người nào khác tham gia vào hợp đồng. Chị không có quyền, nghĩa vụ gì đối với nhà số 77, phố T.X.S. Việc ông T tranh chấp đòi nhà đã gây ảnh hưởng đến việc kinh doanh của chị, nhưng chị không có khiếu nại gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.N.T, bà D.T.P về việc đòi bà T.T.K.C, bà T.T.K.L phải trả ngôi nhà 03 tầng, tường xây gạch, mái tôn diện tích 48m²/tầng giáp mặt phố tại số 77, phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông T.N.T, bà D.T.P phải chịu 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp đủ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T.N.T và bà D.T.P (nguyên đơn) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tòa án sơ thẩm cho rằng nhà số 77 phố T.X.S thuộc sở hữu nhà nước và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, đề nghị xác định 1/2 nhà số 77 phố T.X.S hiện gia đình nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng là nhà thuộc sở hữu tư nhân do chiếm hữu ngay tình, liên tục từ năm 1951 đến nay.

Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết buộc gia đình Bà C và Bà L phải trả phòng số 1 tầng 1 (giáp mặt phố) tại số 77 phố T.X.S, diện tích nguyên thủy 26m² (nay là ngôi nhà 03 tầng, tường xây gạch, mái tôn, diện

tích 48m²/tầng), đồng thời nguyên đơn sẽ trả lại bà C, Bà Lphòng số 2, tầng 1 (ở phía trong, giáp sân chung) tại số 77 phố T.X.S, diện tích 12,5m² (nay là ngôi nhà 02 tầng, tường xây gạch, mái tôn). Việc thẩm định, định giá tài sản tranh chấp của cấp sơ thẩm không đúng quy định và có thiếu sót. Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại tranh chấp giữa các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đã đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về quyền sở hữu nhà 77 phố T.X.S trước năm 1961:

Theo bản dịch Bằng khoán điền thổ số 253 Hà Nội (khu Đ.T) được Phòng Tư pháp quận H.B.T chứng thực, bất động sản tại số 77, phố H (nay là phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội) gồm các công trình khác nhau được xây dựng bằng gạch trên diện tích 190m² đất thuộc quyền sở hữu của cụ Lê Trùng, Thụ ký Tòa Công sứ và vợ là cụ Đ.T.C. Ngày 04/10/1930, tại Quản thủ điền thổ Hà Nội, cụ T, cụ Cdăng ký tặng bất động sản trên cho con trai cả là cụ L.T, thú y sỹ Đông Dương.

Theo ông T khai, cụ T chết ngày 16/5/1933 âm lịch, tức là chết trước cụ T, cụ C08 năm, nên cụ T, cụ Cvẫn là chủ sở hữu nhà. Tuy nhiên, ngày 09/12/1935, Cụ Tđã ký giấy xác nhận việc tặng cho ngày 4/10/1930 là quyết định chắc chắn và không thể hủy. Do vậy, sự kiện cụ T chết trước cụ T, cụ C(nếu có) cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của việc tặng cho nhà đất và thực tế cụ Tđã được cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ công nhận là chủ sở hữu nhà số 77, phố T.X.S. Sau này, trong các văn bản số 336/TNMTNĐ-CS ngày 28/4/2006, số 2567/TNMT&NĐ-CS ngày 14/6/2007, số 3548/TNMT&NĐ-CS ngày 6/8/2007, số 6156/TNMT&NĐ-CS ngày 13/12/2007, số 1539/TNMT&NĐ-CS ngày 18/4/2008 của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội; số 2163/SXD-PC ngày 07/4/2010, số 6456/SXD-PC ngày 04/8/2010, số 6846/SXD-PC ngày

12/8/2010, số 10144/SXD-PC ngày 23/11/2010, số 11894/QĐ-SXD ngày 30/12/2010, số 11113/SXD-PC ngày 02/12/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội; Kết luận số 1380/KL-TTTP(P1) ngày 5/7/2011 của Thanh tra thành phố Hà Nội; Quyết định giải quyết khiếu nại số 4289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội đều ghi nhà số 77 phố T.X.S có nguồn gốc đứng tên cụ L.T (hoặc L.T), chồng cụ V.T.N (hoặc V.T.N), nhưng do các cơ quan hữu quan không dịch bằng khoán điền thổ từ tiếng Pháp sang tiếng Việt, nên không xác định được cụ L.T đứng tên sở hữu nhà số 77, phố T.X.S theo căn cứ nào, dẫn đến việc ông T nhiều lần khiếu nại các văn bản trả lời về nguồn gốc nhà. Về việc trong một số văn bản nêu trên ghi tên “LT”, “L.T”, tại Giấy xác nhận (Acte de confirmation) ngày 09/12/1935 có chữ ký của cụ L.T đã ghi rõ Cụ T tặng nhà cho con trai là “L.T”, do đó có căn cứ để xác định “L.T” là họ tên người con trai của Cụ T đã được tặng cho nhà số 77 phố T.X.S.

Tại Phiếu đất khu chữ I, tờ số 9, thửa số 161, số nhà 77, đường số 112 (T.X.S) ghi chủ sở hữu thừa kế là “L.T chồng bà V.T.N”, mở sổ ngày 10/3/1944. Ông T khai vợ cụ T tên là “V.T.N” và giao nộp giấy khai sinh của cụ T.V.C, giấy khai giá thú của cụ T.V.C và cụ L.T. Là bố mẹ của ông T do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ lập năm 1948, trong đó cụ “V.T.N” ký tên với tư cách là người làm chứng. Tuy nhiên, tại Tờ khai đăng ký nhà và đất ngày 09/8/1959, người đứng khai với tư cách chủ sở hữu nhà đất là cụ “V.T.N”; tại Biểu phụ về điều tra nhà cửa và Sổ đăng ký nhà cửa cũng ghi tên người quản lý nhà là “V.T.N”. Xét thấy, việc vợ cụ T tên là “N” hay “N1” không ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quyền thừa kế của vợ cụ T đối với nhà đất tại số 77, phố T.X.S. Việc ông T cho rằng năm 1951 cụ L.T. và các con về ở 1/2 nhà số 77, phố T.X.S với tư cách con của Cụ T - chủ nhà là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, nên không được chấp nhận.

- Về việc quản lý nhà: Tại Tờ khai đăng ký nhà và đất ngày 09/8/1959, cụ V.T.N kê khai nội dung sau: *Diện tích toàn bộ thửa đất là 190 thước vuông, gồm 1 nhà chính xây dựng năm 1924 và 2 nhà phụ. Chủ nhà vừa ở, vừa cho thuê, vừa để em chồng ở nhờ, gồm có 3 hộ: 1 hộ chủ nhà (4 người), 1 hộ thuê (3 người) và 1 hộ người em chồng ở nhờ (6 người); Tên sở hữu chủ ghi trong bằng khoán điền thổ là V.T.N, sinh năm 1900, nghề nghiệp ở nhà trông các cháu cho các con trai, gái, dâu, rể đều đi bộ đội, cán bộ cơ quan và dạy học dân lập. Hộ em chồng ở nhờ là gia đình bà L.T. Em ông T. Tại bản Tình hình sử dụng nhà cửa hiện nay có ghi họ và tên chủ hộ L.T. Là chủ nhà, gồm 2 nhân khẩu dưới 13 tuổi, 5 nhân khẩu trên 13 tuổi, đang sử dụng 1 phòng chính diện tích 30m² và 2 phòng phụ diện tích 10,5m², 6m² và các chủ hộ T.V.T, T.T.M, L.H.T là người thuê nhà, tuy nhiên văn bản này không phù hợp với nội dung bằng khoán điền thổ, nên không phải là căn cứ để xác định cụ T là chủ sở hữu 1/2 nhà số 77 phố*

T.X.S.

Ngày 14/10/1961, Sở Quản lý Nhà, đất Hà Nội có văn bản số 1437/NĐ gửi ông L.N (con của cụ L.T và cụ V.T.N) với nội dung: “*Căn cứ Quyết định số 1166.QĐ ngày 10-8-1961 của UBHC Thành phố Hà Nội về việc cho các nhân sĩ, tri thức và cán bộ được hiến và thanh toán nhà cho thuê. Sở Quản lý Nhà đất xin báo để ông, bà được biết, Ủy ban hành chính Thành phố Hà Nội đã chấp nhận đơn xin thanh toán những tài sản của ông, bà cho Nhà nước quản lý và sử dụng. Tài sản gồm có: Nhà số 77 đường phố T.X.S, Hà Nội. Nhận được công văn này, ông, bà sẽ trực tiếp với Sở Quản lý Nhà, đất để bàn giao tài sản trên*”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà P cho rằng không có chứng cứ chứng minh ông N được chuyển quyền sở hữu hoặc các đồng thừa kế đồng ý để ông N nhà số 77 phố T.X.S, hồ sơ không lưu giữ đơn xin thanh toán nhà để xác định ông N toàn bộ hay chỉ một phần nhà, ông N đã nhận được thông báo chưa, đã bàn giao nhà và nhận tiền thanh toán hay chưa. Tuy nhiên, ông T khai ông N, bà U là 02 con của cụ T, cụ N đều tham gia kháng chiến, được đổi 1/2 nhà số 77 phố T.X.S lấy 1/2 nhà số 118 phố H.B, quận H.K (tầng 2) để cụ N và gia đình ông N và lấy nhà số 53 phố T T (nay là nhà số 2 phố Q T), quận H.K để gia đình bà U ở. Sau đó, Nhà nước đã bố trí cho 02 hộ gia đình vào thuê 1/2 nhà số 77 phố T.X.S. Do đó, có căn cứ khẳng định các đồng sở hữu nhà số 77 phố T.X.S đều biết việc ông N đổi nhà. Ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông N chỉ đổi 1/2 nhà số 77 phố T.X.S, trong khi cụ N, bà U, ông N là các đồng sở hữu, thừa kế toàn bộ nhà số 77 phố T.X.S và tại văn bản số 1437/NĐ ngày 14/10/1961 của Sở Quản lý Nhà, đất Hà Nội chỉ ghi “*Tài sản gồm có: Nhà số 77 đường phố T.X.S, Hà Nội*”, mà không ghi 1/2 hay một phần diện tích nhà. Vì vậy, có căn cứ khẳng định từ năm 1961 các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gồm Ủy ban hành chính thành phố Hà Nội và Sở Quản lý Nhà, đất Hà Nội đã có văn bản quản lý toàn bộ nhà đất tại số 77 phố T.X.S.

Tại Điều 1, 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội quy định:

“*Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 1991. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất*”,

“*Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách dưới đây: 1. Cải tạo nhà đất cho thuê*”.

Trên thực tế, Nhà nước đã quản lý, cho thuê một nửa nhà số 77, phố T.X.S (phía tiếp giáp nhà số 75 phố T.X.S), sau đó các hộ thuê nhà đã mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP.

Quá trình ông T gửi đơn hỏi nguồn gốc nhà số 77 phố T.X.S, đã được các cơ quan Nhà nước có liên quan trả lời. Tại văn bản số 1539/TNMT&ND-CS ngày 18/4/2008 của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, số 2163/SXD-PC ngày 07/4/2010, số 6456/SXD-PC ngày 04/8/2010, số 6846/SXD-PC ngày 12/8/2010, số 10144/SXD-PC ngày 23/11/2010 của Sở Xây dựng Hà Nội đều khẳng định: Phần diện tích nhà do tư nhân tự quản, gồm 2 phòng chính có vị trí chạy dọc từ ngoài mặt phố vào phía trong, tiếp giáp ngõ đi chung và liền kề với số nhà số 79, phố T.X.S, Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội không quản lý, cho thuê, thì việc xem xét giải quyết xác lập sở hữu được thực hiện theo Điều 5 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 11894/QĐ-SXD ngày 30/12/2010 của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội, Kết luận số 1380/KL-TTTP(P1) ngày 5/7/2011 của Thanh tra thành phố Hà Nội; Quyết định giải quyết khiếu nại số 4289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội đều khẳng định: Đối với phần diện tích gia đình ông T.N.T và ông T.V.T (con trai hộ ở nhà bà L.T.T) đang quản lý, sử dụng thuộc đối tượng áp dụng của khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: *“Đối với nhà đất đã có văn bản quản lý theo quy định của các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 của cơ quan nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì giải quyết như sau:2. Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng là người thuê, mượn, ở nhờ từ trước khi Nhà nước có văn bản quản lý hoặc người đang trực tiếp sử dụng nhưng không có giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân. Người đang trực tiếp sử dụng được tiếp tục sử dụng và phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định về sử dụng nhà đất thuộc sở hữu toàn dân”.*

Sau khi ông T khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Sở Xây dựng Hà Nội có văn bản số 11113/SXD-PC ngày 02/12/2016 trả lời Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội như sau: *Căn cứ khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, phần diện tích do tư nhân đang sử dụng tại số 77, phố T.X.S thuộc*

diện phải xác lập sở hữu toàn dân.

Tại văn bản số 6888/SXD-PC ngày 02/8/2018, Sở Xây dựng Hà Nội trả lời Tòa án nhân dân quận H.B.T: *Do ông T không nhất trí với Quyết định giải quyết khiếu nại số 4289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và đã khởi kiện ra Tòa án, nên hiện nay diện tích nhà đất tại nhà số 77, phố T.X.S chưa hoàn thành thủ tục xác lập sở hữu toàn dân.*

Như vậy, cho đến nay Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội vẫn giữ quan điểm về việc Nhà nước đã có văn bản quản lý nhà số 77 phố T.X.S từ năm 1961. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà P cho rằng ông T đã chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai đối với 1/2 nhà số 77 phố T.X.S từ năm 1951 đến nay đã 67 năm, nên căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 đủ điều kiện và cơ sở pháp lý để sở hữu 1/2 nhà số 77 phố T.X.S. Tuy nhiên, Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “trừ trường hợp luật khác có liên quan có quy định khác”, mà cụ thể trong vụ án này là khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do đó ý kiến trên không có căn cứ để chấp nhận.

Về việc đổi nhà, tặng cho nhà, xác nhận quyền sở hữu nhà:

Ông T căn cứ Tờ khai đăng ký nhà tư nhân ngày 14/5/1986 do bà P.T.H là chị dâu kê khai để cho rằng vợ chồng Ông T, bà H đồng ý cho ông T được sở hữu, quản lý phòng số 1, diện tích 26m² tại 1/2 nhà số 77, phố T.X.S. Tại văn bản số 109/XNHBT-QLN ngày 03/5/2018, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H.B.T trả lời Tòa án: Việc kê khai nhằm mục đích làm căn ghi nhận, phân loại nguồn gốc nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hay sở hữu tư nhân. Việc xác định quyền sở hữu nhà tư nhân, cho tặng không thuộc thẩm quyền của Xí nghiệp.

Xét thấy, Nhà số 77 phố T.X.S không còn thuộc sở hữu tư nhân, mà do Nhà nước trực tiếp quản lý nhằm cải tạo quan hệ tư bản chủ nghĩa trong việc cho thuê nhà ở theo Nghị định số 19/CP ngày 29/6/1960. Tờ khai đăng ký nhà tư nhân ngày 14/5/1986 không thỏa mãn điều kiện của một giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1/7/1991, cụ thể: Bà H không có quyền xác nhận ông T có quyền sở hữu đối với phòng số 1, diện tích 26m² tại số 77 phố T.X.S, nội dung tờ khai không thể hiện việc chuyển giao quyền quản lý, sử dụng nhà, thực tế gia đình Ông T và gia đình ông T không bàn giao, hoán đổi các diện tích nhà và vẫn thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đúng với diện tích đất đang trực tiếp sử dụng từ năm 1977 đến nay. Do đó, không có căn cứ công nhận hợp đồng đổi nhà ở, tặng cho nhà ở theo quy định tại Điều 6, 7 của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Từ những nhận định trên, cho thấy ông T, bà P không chứng minh được là chủ sở hữu đối với ngôi nhà 03 tầng, tường xây gạch, mái tôn diện tích 48m²/tầng giáp mặt phố tại số 77 phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội hiện gia đình Bà Cđang quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông T, bà P là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí :

Yêu cầu kháng cáo ông T, bà P không được HĐXX chấp nhận nhưng do ông T, bà P là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- *Nghị định số 19/CP ngày 29/6/1960 của Hội đồng Chính phủ;*

- *Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội; Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;*

- *Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ;*

- *Khoản 1, 2, 3 Điều 8; khoản 2, 5 Điều 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- *Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.*

Xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.N.T, bà D.T.P về việc đòi bà T.T.K.C, bà T.T.K.L phải trả ngôi nhà 03 tầng, tường xây gạch, mái tôn diện tích 48m²/tầng giáp mặt phố tại số 77, phố T.X.S, phường N.T.N, quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông T.N.T, bà D.T.P phải chịu 950.000 đồng (*Chín trăm năm mươi nghìn đồng*) và đã nộp đủ.

3. Về án phí: Ông T.N.T, bà D.T.P được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông T, bà P tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003143 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận H.B.T;
- Chi cục THADS quận H.B.T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Hoàng Thị Thu Lan

