

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 155/2021/DS-PT  
Ngày: 03 - 12 -2021  
V/v: Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thái Duy Nhiệm;  
*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Mai;  
Bà Vũ Thị Thu Hà.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Hải An - Thư ký 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:***  
Ông Nguyễn Trọng Vĩnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 350/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 9817/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

***\* Nguyên đơn:***

Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1961;

Nơi ĐKNKTT: Số 15/191 (số 13/191 cũ), đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; tạm trú tại: Số 9D ngách 16, ngõ 47, đường C5, phường C6, quận C7, thành phố Hải Phòng; có mặt.

***\* Bị đơn:*** Anh Trần Trung B;

Nơi cư trú: Số 15/191 (số 13/191 cũ), đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Trần Quang B1;

Nơi cư trú: Số 15/191 (cũ số 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Anh Trần Vương B2, sinh ngày 21/02/1997;

HKTT: Số 15/191 (cũ số 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; tạm trú: Số 45, ngõ 521, C8, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Anh Chữ Việt A1;

Nơi cư trú: Số 311 H4, C9, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của anh Chữ Việt A1:* Bà Trần Ngọc A; nơi ĐKKHKT: Số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số 9D ngách 16 đường C5, phường C6, quận C7, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Chị Phạm Thị B3;

Nơi ĐKKHKT: Số 288/8/75, C10, thị xã Thủ Dầu Một; nơi tạm trú: Số 15/191 đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Hải Phòng;

Địa chỉ trụ sở: quận C, thành phố Hải Phòng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Đức C1; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận C, (theo Giấy ủy quyền số 06/UQ-UBND ngày 24/02/2020); có đơn xin xét xử vắng mặt

6. Công ty TNHH MTV C2;

Địa chỉ trụ sở: C11, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Ngọc A trình bày:*

Bố bà A là cụ Trần Văn A2 có hai vợ là cụ Nguyễn Thị A3 và cụ Nguyễn Thị A4. Cụ Nguyễn Thị A4 không có con, cụ Nguyễn Thị A3 có 03 con chung là ông Trần Tự A5 (mất năm 1978), bà Trần Anh B4 và bà Trần Ngọc A. Ông Trần Tự A5 có 01 con là anh Trần Huy A6.

Căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng nguồn gốc thuê của Nhà nước từ năm 1954 và chủ hợp đồng thuê nhà là cụ Trần Văn A2. Theo Hợp đồng thuê nhà số 5569NQ ngày 03/9/1996 thì bên thuê nhà là cụ Trần Văn A2 (chủ hợp đồng), các thành viên khác, gồm: Cụ Nguyễn Thị A4, cụ Nguyễn Thị A3, bà Trần Anh B4, bà Trần Ngọc A, anh Trần Huy A6, anh Trần Trung B, anh Chữ Việt A1; bên cho thuê nhà là Công ty C2; nội dung thuê nhà 01 tầng với diện tích 31,3 m<sup>2</sup>. Năm 1996 cụ Trần Văn A2 và cụ

Nguyễn Thị A3 mất, năm 2008 cụ Nguyễn Thị A4 mất, năm 2004 anh Trần Huy A6 mất. Do đó, theo hợp đồng thuê nhà chỉ còn lại 04 người là bà Trần Anh B4, bà Trần Ngọc A, anh Trần Trung B và anh Chữ Việt A1.

Năm 2008, bà A và bà B4 bỏ tiền ra xây lại căn nhà thành nhà 03 tầng, nhưng trị giá xây dựng bao nhiêu bà A không nhớ. Thực tế từ năm 1984, bố mẹ bà A, gia đình bà B4 gồm chồng là ông Trần Quang B1, hai con trai là Trần Trung B, Trần Vương B2 và bà A sinh sống tại căn nhà trên.

Năm 2010, Nhà nước có chủ trương bán nhà cho các hộ đang thuê ở và tại thời điểm này những người còn sống và có tên trong hợp đồng thuê nhà gồm: Bà Trần Ngọc A, bà Trần Anh B4, anh Trần Trung B và anh Chữ Việt A1. Tại đơn đề nghị ghi ngày 17/9/2008 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng thì bà Trần Anh B4, anh Trần Trung B, anh Chữ Việt A1 đã đồng ý cử bà Trần Ngọc A là người đại diện thực hiện việc mua nhà và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Sau khi làm thủ tục mua bán nhà ở với Công ty C2 xong. Ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 296940 mang tên bà Trần Ngọc A. Khi làm hồ sơ thủ tục cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bản thân bà A đã làm đầy đủ các trình tự thủ tục mà cơ quan Nhà nước yêu cầu. Việc Ủy ban nhân dân quận C cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà không đúng quy định là do lỗi của Ủy ban nhân dân quận C, bà A không có lỗi.

Đến đầu năm 2015, gia đình bà B4 đuổi bà A ra khỏi nhà và bà A phải thuê nhà chỗ khác để ở. Hiện nay, căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3 có vợ chồng con cái anh Trần Trung B, ông Trần Quang B1 và anh Trần Vương B2 sinh sống ở đó. Năm 2018 thì bà Trần Anh B4 mất nên anh Trần Trung B là người quản lý, sử dụng căn nhà này. Do đó, bà Trần Ngọc A khởi kiện yêu cầu buộc anh Trần Trung B phải trả lại căn nhà số 13/191 (nay là số 15/191) cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải do Tòa án lập, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà A thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác lập quyền sở hữu phần tài sản mà bà được hưởng đối với căn nhà tại địa chỉ số 15/191, đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; bà đồng ý giao căn nhà trên cho anh B được quyền sở hữu, sử dụng nhưng anh B có trách nhiệm thanh toán cho bà và anh Chữ Việt A1, (con trai của bà) giá trị  $\frac{1}{2}$  căn nhà là 1.000.000.000đ; đồng thời yêu cầu anh B có trách nhiệm thanh toán cho bà tiền thuê nhà trong khoảng thời gian bà phải ra ngoài ở từ tháng 1/2015 là 60 tháng x 1.500.000đ/tháng = 90.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà A rút yêu cầu khởi kiện về nội dung yêu cầu anh B phải thanh toán tiền thuê nhà.

*Bị đơn là anh Trần Trung B trình bày:*

Anh B nhất trí với bà Trần Ngọc A về mối quan hệ huyết thống, về nguồn gốc tài sản tranh chấp là nhà thuê của Nhà nước đến nay đã thanh lý mua lại. Vào

thời điểm năm 2010, trong hợp đồng thuê nhà chỉ còn 04 người còn sống gồm: Anh Trần Trung B, bà Trần Anh B4, anh Chử Việt A1 và bà Trần Ngọc A. Khi làm thủ tục mua nhà và cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì anh B, bà Trần Anh B4, anh Chử Việt A1 làm đơn đề nghị ghi ngày 17/9/2008 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng với nội dung đồng ý cử bà Trần Ngọc A đại diện thực hiện việc mua nhà và đứng tên GCNQSD đất.

Do vậy, căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng không thuộc quyền sở hữu riêng của bà A mà thuộc quyền sở hữu chung của bốn người gồm: Bà Trần Anh B4 (mất năm 2018), bà Trần Ngọc A, anh Trần Trung B và anh Chử Việt A1. Việc Ủy ban nhân dân quận C cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD296940 ngày 31/12/2010 mang tên một mình bà Trần Ngọc A là không đúng theo quy định của pháp luật. Lẽ ra, trong GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi tên những người đồng sở hữu mới đúng với quy định tại Thông tư số 17/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn nhà 03 tầng hiện đang tranh chấp là do năm 2008, bố mẹ anh B và bà B4 cùng bỏ tiền ra xây dựng nhưng trị giá xây dựng bao nhiêu anh không biết, đến năm 2015 thì bà A chuyển đi nơi khác để sống, nên hiện nay căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3 gồm có anh Trần Trung B; vợ anh B là Phạm Thị B3, cùng hai con là Trần Phạm B5, sinh năm 2017 và Trần Vương B6, sinh năm 2019; ông Trần Quang B1; anh Trần Vương B2 sinh sống ở đó.

Năm 2018 mẹ anh là bà B4 mất, nay bà A khởi kiện anh nhất trí chia căn nhà làm 04 phần bằng nhau, giá trị căn nhà là 2.000.000.000đ, nên mỗi người được hưởng giá trị 500.000.000đ. Đối với phần giá trị tài sản của bà B4 được hưởng anh B không yêu cầu chia di sản thừa kế trong vụ án này.

Đối với yêu cầu của bà A về tiền thuê nhà, anh không chấp nhận; nhưng anh đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD296940 ngày 31/12/2010 của UBND quận C, thành phố Hải Phòng mang tên bà Trần Ngọc A.

Quá trình giải quyết vụ án trước đây, tại buổi hòa giải thành ngày 02/10/2019, anh B, bà A và ông Trần Quang B1 đều thống nhất trị giá căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng là 2.000.000.000 đồng. Gia đình anh B ở lại căn nhà và có trách nhiệm trả cho bà A số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng sau đó bà A thay đổi quan điểm. Anh B vẫn giữ nguyên quan điểm về trị giá căn nhà là 2.000.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chữ Việt A1, cũng như người đại diện theo ủy quyền của anh trình bày:*

Anh Chữ Việt A1 là con bà Trần Ngọc A, anh thừa nhận anh, bà B4, bà A và anh B là 04 người có quyền lợi đối với căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng. Anh thống nhất căn nhà hiện có giá trị 2.000.000.000đ và đồng ý giao căn nhà cho anh Trần Trung B quản lý, sử dụng; anh B có trách nhiệm thanh toán cho anh và bà A số tiền là 1.000.000.000đ. Đối với việc Ủy ban nhân dân quận C cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 296940 ngày 31/12/2010 không đúng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ông Trần Quang B1 trình bày:*

Ông Trần Quang B1 là bố đẻ của anh Trần Trung B. Ông B1 thống nhất với bị đơn anh Trần Trung B và nguyên đơn bà Trần Ngọc A về nguồn gốc tài sản tranh chấp là nhà thuê của Nhà nước đến nay đã làm thủ tục thanh lý mua lại. Bà A chuyển về sống tại căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng từ năm 1987; đến năm 2008, gia đình ông B1 và bà A cùng bỏ tiền ra xây dựng lại căn nhà thành 03 tầng, xây hết bao nhiêu tiền thì đến nay ông B1 không nhớ. Thực tế hiện nay căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3 có ông B1 cùng vợ chồng hai con anh Trần Trung B và anh Trần Vương B2 sinh sống ở đó; năm 2015, bà A chuyển đi sống chỗ khác. Nay bà A khởi kiện ông nhất trí chia căn nhà thành 04 phần giá trị bằng nhau, anh B được quyền sử dụng, quản lý căn nhà và có trách nhiệm thanh toán cho mẹ con bà A số tiền 1.000.000.000đ. Do bà B4 (vợ ông) chết năm 2018, nên phần giá trị tài sản của bà B4 được hưởng tại căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3 thì bản thân ông B1 không yêu cầu chia di sản thừa kế trong vụ án này. Ông cũng nhất trí giá trị căn nhà là 2.000.000.000đ, không chấp nhận các yêu cầu khác của bà A.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Vương B2 trình bày:*

Anh Trần Vương B2 là em trai của anh Trần Trung B, những nội dung khác anh thống nhất như ý kiến của anh B và ông B1.

*Chị Phạm Thị B3 trình bày:*

Chị B3 là vợ của anh Trần Trung B, năm 2017 chị và anh B kết hôn với nhau, sau khi kết hôn chị chuyển về sinh sống trong căn nhà trên, quá trình sinh sống chị không có công sức gì đối với căn nhà này, chị B3 hoàn toàn nhất trí như ý kiến trình bày của anh B.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận C, trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng là nhà thuê của Nhà nước. Sau đó, Nhà nước thanh lý bán

nhà theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ và hồ sơ bán nhà là do Công ty TNHH MTV C2 thực hiện. Sau khi hộ bà Trần Ngọc A thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở thì Công ty TNHH MTV C2 chuyển hồ sơ về Ủy ban nhân dân quận C. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận C thực hiện việc in giấy chứng nhận, lập phiếu đề xuất trình Ủy ban nhân dân quận C ký giấy chứng nhận.

Theo hồ sơ do Công ty TNHH MTV C2 cung cấp thì đối tượng mua bán nhà số 13/191 Lê Lợi là bà Trần Ngọc A theo Hợp đồng số 139/2009/HĐ ngày 27/5/2009. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 296940 mang tên bà Trần Ngọc A là thực hiện đúng theo hồ sơ Công ty TNHH MTV C2 cung cấp.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV C2 trình bày:*

Căn nhà số 15/191 (cũ 13/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV C2 quản lý và ký hợp đồng gồm các thành viên trong hợp đồng thuê nhà là: Cụ Trần Văn A2 (chủ hợp đồng), cụ Nguyễn Thị A4, cụ Nguyễn Thị A3, bà Trần Anh B4, bà Trần Ngọc A, anh Trần Huy A6, anh Trần Trung B, anh Chữ Việt A1. Căn nhà có diện tích ở: 24,7 m<sup>2</sup>; diện tích phụ riêng: 6,5 m<sup>2</sup> và diện tích chờ xử lý là 12,5 m<sup>2</sup>. Kết cấu căn nhà là tường gạch, mái ngói. Thực hiện chính sách nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, bên thuê nhà số 13/191 có đơn xin mua nhà và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 31/12/2007. Căn cứ vào Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 31/12/2007, Công ty C2 đã ký Hợp đồng mua bán nhà số 139-2009/HĐ ngày 27/5/2009 với bà Trần Ngọc A, là người đại diện của các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà số 5569NQ ngày 03/9/1996. Công ty kinh doanh nhà thu tiền bán nhà và chuyển hồ sơ sang Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc A, Công ty TNHH MTV C2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; do sau khi ký Hợp đồng mua bán số 139/2009/HĐ ngày 27/5/2009, Công ty TNHH MTV C2 chấm dứt quản lý đối với nhà trên.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 104; Điều 146; Điều 147; khoản 3 Điều 200; khoản 2 Điều 210; Điều 243; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 214; khoản 2 Điều 216; Điều 224 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 98; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; căn cứ khoản 3 Điều 4 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT, ngày 21/10/2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; căn cứ Điều 26; khoản 2 Điều 27 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Ngọc A về công nhận quyền sở hữu phần tài sản mà bà A được hưởng đối với căn nhà số 15/191, đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng.

Căn nhà số 15/191, đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng được chia làm 04 phần bằng nhau tương đương với số tiền 500.000.000đ/phần. Bà Trần Anh B4, bà Trần Ngọc A, anh Trần Trung B và anh Chử Việt A1 mỗi người được hưởng một phần.

Giao căn nhà số 15/191, đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng cho anh Trần Trung B và gia đình quản lý sử dụng; anh B có trách nhiệm trả cho bà Trần Ngọc A, anh Chử Việt A1 mỗi người số tiền 500.000.000đ.

Giao phần sở hữu căn nhà của bà Trần Anh B4 được hưởng trị giá tương đương số tiền 500.000.000đ cho anh B, ông B1 và anh B2 quản lý.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Ngọc A về việc anh B có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà là 90.000.000đ.

3. Sau khi anh Trần Trung B thanh toán xong cho bà Trần Ngọc A, anh Chử Việt A1 mỗi người số tiền 500.000.000đ thì anh B và gia đình có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Bà Trần Ngọc A phải nộp 24.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp, bà A còn phải nộp số tiền 23.700.000đ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định lãi suất chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí đối với các đương sự khác; tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2020 nguyên đơn là bà Trần Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày:

- *Người kháng cáo là bà Trần Ngọc A trình bày:*

Cấp sơ thẩm đưa chị Phạm Thị B3 vào tham gia tố tụng là không đúng; vì chị B3 không liên quan gì đến vụ án này, việc chị B3 vào tạm trú trong căn nhà

đang có tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà khi chưa được sự đồng ý của bà là trái pháp luật.

Theo đơn khởi kiện bà yêu cầu đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, không phải là yêu cầu phân chia tài sản; căn cứ hợp đồng thuê nhà được lập ngày 3/9/1996 giữa bố bà là ông Trần Văn A2 với Công ty TNHH C2, nên anh Trần Trung B và anh Chữ Việt A1 không đủ điều kiện để mua nhà thanh lý, vì thời điểm này hai anh còn nhỏ đang đi học, không có khả năng về tài chính để tham gia giao dịch; đến năm 2010 UBND quận C cấp GCNQSD đất cho bà các thành viên trên không ai có ý kiến gì, nên đây là tài sản riêng của bà; quá trình hòa giải bà đồng ý nhận 1 tỷ và để lại ngôi nhà cho anh B và anh B2 nhưng phải theo đúng phong tục, tập quán Việt Nam, nhưng anh B và gia đình không chấp nhận nên bà đã khởi kiện; lý do bà không yêu cầu thẩm định giá vì bà kiện đòi tài sản, không phải là tranh chấp; đối với khoản tiền thuê nhà do bà mong muốn sớm có tiền để mua nhà nhưng phía bị đơn không thiện chí nên bà vẫn yêu cầu; việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận sai là do lỗi của cơ quan Nhà nước.

*- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Vương B2 trình bày:*

Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, nên anh cũng như phía bị đơn không B1 cáo. Việc bà A kháng cáo là không có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để chia giá trị căn nhà, buộc người được sử dụng nhà có trách nhiệm thanh toán cho người không được sử dụng nhà kỷ phần như bản án sơ thẩm là có căn cứ; tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Ngọc A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các 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 thấy:

*\* Về tố tụng:*

[1] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy



định của pháp luật; bà A cho rằng cấp sơ thẩm đưa chị B3 vào tham gia tố tụng là không đúng. Tuy nhiên, chị B3 là vợ của anh Trần Trung B, hiện chị đang sinh sống cùng anh B trên căn nhà có tranh chấp, nên việc đưa chị B3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Tại phiên tòa bị đơn cũng như một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt; Công ty TNHH MTV C2 vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Công ty cho rằng hiện không liên quan gì đến ngôi nhà đang tranh chấp, nên từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện: Bà Trần Ngọc A khởi kiện tranh chấp về quyền sở hữu căn nhà số 15/191, đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng; đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên Tòa án quận C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết có đương sự yêu cầu xem xét đến GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà UBND quận C, thành phố Hải Phòng đã cấp cho Trần Ngọc A và Tòa án cũng thấy cần thiết phải xem xét đến quyết định hành chính có liên quan. Do đây là quyết định hành chính cá biệt của UBND cấp huyện trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, mặc dù Tòa án quận C đã thụ lý, nhưng sau đó chuyển vụ án và Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật tố tụng hành chính và khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

*\* Xét kháng cáo của bà Trần Ngọc A, thấy:*

[3] Căn cứ hồ sơ quản lý nhà của các cơ quan có thẩm quyền thể hiện: Căn nhà số 13/191 (nay là số 15/191) đường C3, phường C4, quận C, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 759, tờ bản đồ số GV05 có nguồn gốc thuộc sở hữu của Nhà nước; năm 1996 cụ Trần Văn A2 là đại diện cho các thành viên trong gia đình, (gồm: Cụ Nguyễn Thị A4, cụ Nguyễn Thị A3, bà Trần Anh B4, bà Trần Ngọc A, anh Trần Huy A6, anh Trần Trung B và anh Chữ Việt A1) đứng ra thuê căn nhà trên; theo hợp đồng thuê nhà số 5569NQ ngày 03/9/1996 được ký kết giữa Công ty TNHH C2 với cụ Trần Văn A2. Thực hiện theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước thì hộ cụ Trần Văn A2 thuộc diện đủ điều kiện được mua nhà. Tuy nhiên, tại thời điểm thực hiện việc mua nhà thì cụ A2, cụ A4, cụ A3 và anh A6 đã chết, trong gia đình chỉ còn lại bà Trần Anh B4, bà Trần Ngọc A, anh Trần Trung B và anh Chữ Việt A1; các thành viên còn lại đã thống nhất, thỏa thuận làm đơn cử người đại diện là bà Trần Ngọc A đứng ra, đại diện thực hiện việc mua nhà và đứng tên trong GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà. Căn cứ quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt đối tượng được mua nhà, căn cứ thỏa thuận của các thành viên, ngày 27/5/2009 Công ty TNHH C2 ký hợp đồng số 139/2009/HĐ với bà Trần Ngọc A để mua, bán căn nhà trên và đến ngày 31/12/2010 bà Trần Ngọc A được UBND quận C, thành phố Hải Phòng cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số BD296940. Như vậy, mặc dù trong GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà A, nhưng thực chất đây là tài sản chung của những người trong gia đình còn sống tại thời điểm ký kết hợp đồng mua nhà, gồm bà B4, bà A, anh B và anh A1. Việc này, quá trình giải quyết vụ án cũng được các đương sự thừa nhận. Nên cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung của 04 người gồm bà B4, bà A, anh B và anh A1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Mặc dù tại đơn khởi kiện bà Trần Ngọc A yêu cầu đòi lại căn nhà, nhưng như đã phân tích ở trên thì việc bà A đòi lại toàn bộ căn nhà là không có căn cứ. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, đặc biệt tại phiên tòa sơ thẩm, bà A thay đổi nội dung khởi kiện là chỉ yêu cầu xác nhận kỷ phần của sở hữu chung theo phần và bà đồng ý giao cho anh B được quyền sử dụng, quản lý căn nhà; anh B có trách nhiệm thanh toán giá trị phần của bà và anh A1 được sở hữu là 1.000.000.000đ. Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của bà là có căn cứ, phù hợp với nguyện vọng của bà.

[5] Đối với giá trị tài sản đang tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải và các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giá trị tài sản, cụ thể: Phiên hòa giải ngày 02/10/2019, các đương sự thỏa thuận giá trị tài sản đang tranh chấp là 2.000.000.000đ, sau đó bà A thay đổi sự thỏa thuận và yêu cầu Tòa án định giá tài sản; theo yêu cầu của bà Bằng, Tòa án căn cứ quy định của pháp luật thành lập Hội đồng định giá tài sản, nhưng bà A lại thay đổi, yêu cầu Tòa án không tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ về giá trị tài sản nhưng không thu thập được. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 11/7/2020, các đương sự thống nhất giá trị tài sản là 2.000.000.000đ, bà A yêu cầu anh B thanh toán cho bà và anh A1 1.000.000.000đ và đồng ý giao căn nhà cho anh B được quản lý, sử dụng. Như vậy, Tòa án đã thực hiện đúng yêu cầu của các đương sự và Tòa án căn cứ vào sự thỏa thuận giá của các đương sự để xác định giá trị tài sản đang tranh chấp là đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Đối với yêu cầu của bà A về việc yêu cầu anh B phải thanh toán cho bà tiền thuê nhà trong thời gian bà phải ra ngoài ở, cụ thể là 90.000.000đ, thấy: Căn cứ đơn khởi kiện bà Trần Ngọc A chỉ tranh chấp về căn nhà, quá trình giải quyết, cụ thể tại phiên hòa giải ngày 31/3/2020 bà A mới bổ sung nội dung yêu cầu anh B phải thanh toán tiền thuê nhà là 90.000.000đ, xét nội dung này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên theo quy định tại Điều 210; Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 thì việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của bà A được thực hiện tại thời điểm Tòa án mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không được chấp nhận. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Ngọc A đã tự nguyện rút nội dung yêu cầu này, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với nội dung này là có căn cứ.

[7] Đối với nội dung hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có xem xét đến quyết định

hành chính có liên quan và xác định GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn với đất được UBND quận C, thành phố Hải Phòng cấp cho bà A tuy có sai sót, như: Ghi thiếu thông tin của những người cùng sở hữu tài sản, không xác định đúng diện tích. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, các đương sự yêu cầu phân chia theo kỷ phần, nên không hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn với đất mà UBND quận C đã cấp cho bà A mà xác định theo bản án có hiệu lực pháp luật, người được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn với đất theo quy định của pháp luật là phù hợp, nên kháng cáo của bà A không phù hợp.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Ngọc A. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của bà A không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà A là người cao tuổi nên theo quy định bà được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Ngọc A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Ngọc A, hoàn trả lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0008716 ngày 10/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Cục THA dân sự thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

**Thái Duy Nhiệm**