

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 48 /2021/DS-GĐT

Ngày 20 tháng 7 năm 2021

V/v “Tranh chấp đòi nhà 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 Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Ngô Anh Dũng - Thẩm phán cao cấp;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương – 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:
Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1942;

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1941;

Cùng trú tại: số 55, ngõ 592, đường T, phường K, quận Đ, thành phố H;

Người đại diện hợp pháp của bà L, ông T: Chị Lê Thị Minh Y, sinh năm 1964; trú tại: số 126A Đại La, phường T, quận H, thành phố H (Văn bản ủy quyền số 660513 ngày 11/11/2013)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Chí T1, sinh năm 1962;

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954;

Cùng trú tại: số 159 phố Tây Sơn, phường Q, quận Đ, thành phố H.

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

3.1. Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm 1924;

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1960;

3.3. Anh Lê Quang M, sinh năm 1989;

3.4. Chị Lê Huyền M1, sinh năm 1996;

- 3.5. Chị Lê Hà M2, sinh năm 1996;
- 3.6. Chị Lê Thu T3, sinh năm 1983;
- 3.7. Anh Lê Quang T4, sinh năm 1985;
- 3.8. Anh Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1977;
- 3.9. Ông Lê Đức T5, sinh năm 1952;
- 3.10. Chị Nguyễn Thị Linh C, sinh năm 1990;

Cùng trú tại: Số 159, phố Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đ, thành phố Hà Nội.

3.11. Bà Lê Thị B1, sinh năm 1945; trú tại: Số 157, phố Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đ, thành phố Hà Nội.

3.12. Ông Lê Chí T6, sinh năm 1948; trú tại: Số 6, ngõ 3A phố Đặng Thái Thân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

3.13. Ông Lê Phúc T7, sinh năm 1950; trú tại: Số 58, phố Thái Thịnh, phường Ngã Tư Sở, quận Đ, thành phố Hà Nội.

3.14. Bà Lê Kim K, sinh năm 1958; trú tại: Số 46, ngõ 132, phố Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Bố mẹ ông T là cụ Lê Trọng T8 (đã chết) và cụ Nguyễn Thị B có 08 người con chung là: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1942; bà Lê Thị B1, sinh năm 1945; ông Lê Chí T6, sinh năm 1947; ông Lê Phúc T7, sinh năm 1949; ông Lê Đức T5, sinh năm 1951; ông Lê Tiến Thảo, sinh năm 1954 (đã chết) có vợ là bà Nguyễn Thị N, có các con là chị Lê Thu T3, anh Lê Quang T4; bà Lê Kim K, sinh năm 1960; ông Lê Chí T1, sinh năm 1962.

Về nguồn gốc nhà đất số 159 Tây Sơn: Sau khi kết hôn vợ chồng ông, bà ở cùng bố, mẹ tại số 17 ngõ Trại Khánh, K, H. Do nhà đông anh em, chật chội nên ông T tìm mua nhà để ở riêng. Năm 1969, ông T cùng cụ Nguyễn Văn T9 (em trai cụ B) mua diện tích đất có 02 gian nhà lá tại địa chỉ số 87C, khối 71 Tây Sơn, Đ (năm 1995 đổi thành số nhà 159 Tây Sơn) của cụ Trần Văn T10 với giá 1.850 đồng (mỗi người 925 đồng), hai bên có lập giấy nhượng nhà viết tay. Ngày 10/6/1969, cụ Trần Văn Thái bán tiếp 01 gian nhà lá và vườn trồng hoa màu cho ông T và cụ T9 với giá 1.150 đồng, có xác nhận của ông Đinh Văn T- Trưởng ban đại diện khối 71 Tây Sơn. Như vậy, cụ T10 đã bán cho ông và cụ T9 03 gian nhà lá trên diện tích 280m². Nguồn tiền mua đất là do vợ chồng ông bán một số tài sản, tiền tích góp từ lương hàng tháng, tiền do bố mẹ bà L bán biệt thự cho (700 đồng) và vay của cụ B (300 đồng) mà có. Thời điểm mua nhà vợ chồng ông bà vẫn ăn chung với cụ T8 cụ B, có đóng góp tiền ăn hàng tháng. Khi mua đất chính quyền không yêu cầu gia đình ông kê khai nhà đất.

Ngày 25/5/1970, cụ T9 nhượng lại phần đất của cụ đã mua chung cho bà B1 (em gái ông T). Ông T và bà B1 đề nghị cụ Trần Văn T10 viết lại giấy mua bán nhà đất nên ngày 25/5/1970 cụ T10 đã viết lại giấy mua bán nhà đất với nội dung cụ T10 bán cho ông T và bà B1 03 gian nhà lá trên diện tích 280m² với giá 3.000 đồng, có xác nhận của Trưởng ban đại diện khối 71 Tây Sơn.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông, bà chuyển về ở. Năm 1970, ông T và bà B1 phân chia nhà đất như sau: Gia đình ông T ở 1/2 nhà đất phần hướng về phía đường Nguyễn Trãi giáp với nhà ông Đ; gia đình bà B1 ở 1/2 nhà đất tại phần trên hướng về phía đường Nguyễn Lương Bằng. Hai bên đều có mặt tiền rộng khoảng 8m và chiều dài chạy sâu vào trong 20m. Quá trình sử dụng gia đình ông bà có lấn chiếm sang phần ruộng rau phía bên tay phải, tổng diện tích sử dụng là 192 m². Ông và bà B1 dỡ bỏ nhà cũ rồi mới phân chia. Sau khi phân chia ông T làm lại nhà cấp bốn xây bằng gạch xi, mái lợp giấy dầu vào giữa diện tích đất được chia khoảng 40m², diện tích đất còn lại phía trước làm sân, phía sau trồng rau.

Do bố mẹ và các em phải đi thuê nhà nên năm 1973 vợ chồng ông, bà đón cụ T8, cụ B và các em là ông T7, ông T11, bà K, ông T1 về ở cùng. Ông chia nhà làm 02 phần: Vợ chồng ông và các con ở phần hướng đi Nguyễn Trãi, phần còn lại giáp nhà bà B1 để cho bố mẹ và các em ở. Ông làm thêm trái bán mái bằng tre, nứa vào phía trong vườn rau để bố mẹ và các em ở cho rộng. Tất cả chi phí sửa chữa là của vợ chồng ông bà.

Năm 1982, vợ chồng ông bà bán cho vợ chồng ông T11, bà N khoảng 14m² đất phía trong cùng của khu đất trồng trồng rau với giá 05 chỉ vàng, hai bên không viết giấy tờ mua bán. Do vợ chồng ông T11 ở chật nên vợ chồng ông để vợ chồng ông T11 xây nhà kéo dài ra. Ông bà không có ý kiến gì đối với phần xây dựng này. Đối với phần sửa chữa, xây dựng của ông T1, lúc đầu vợ chồng ông bà không biết, sau khi biết ông đã báo chính quyền địa phương lập biên bản đề nghị dừng việc xây dựng, ông T1 nói vợ chồng ông bà để ông T1 sửa chữa và hứa khi nào vợ chồng ông cần đòi lại nhà thì ông T1 sẽ không yêu cầu thanh toán tiền xây sửa nhà, vì là anh em nên ông đã đồng ý để ông T1 sửa chữa.

Năm 1986, phường yêu cầu kê khai diện tích đất đang ở nhưng vợ chồng ông thường xuyên đi làm vắng nên bà B1 đã tự ý kê khai nhà đất của ông bà mang tên cụ T8, không thông báo cho ông biết, về việc đóng thuế thì do vợ chồng ông không ở đó nên không đóng, các em ông ở phần nào thì đóng thuế quyền sử dụng đất phần đất đó. Ông có đề nghị Ủy ban nhân dân phường Quang Trung thông báo đóng thuế đến địa chỉ nhà ông tại số 55 ngõ 529 Trường Chinh, Hà Nội để ông đóng thuế nhưng Ủy ban nhân dân phường không thông báo cho ông.

Ngày 08/3/1991 vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông Trần Đình T, bà Phạm Thị T toàn bộ phần nhà đất mà vợ chồng ông ở trên diện tích 82m², còn phần nhà đất mà bố mẹ và các em ở có diện tích 110m² vợ chồng ông, bà vẫn để cho bố mẹ

và các em ở, trong số diện tích đất này có 14m² đã bán cho vợ chồng bà N, như vậy diện tích đất của vợ chồng ông còn lại là 96m²; hiện nay diện tích đất này vợ chồng ông T1 và gia đình bà N đang ở nhờ của vợ chồng ông.

Khi vợ chồng ông, bà có nhu cầu đòi lại diện tích đất ở này đã thông báo cho mọi người, yêu cầu hòa giải thương lượng. Gia đình đã nhiều lần tiến hành hòa giải, cụ thể: Năm 2001 gia đình ông đã họp lại, thống nhất thanh toán cho vợ chồng ông 20 cây vàng, ông đã nhận 05 cây vàng, còn 15 cây vàng chưa nhận. Năm 2003, gia đình thống nhất để cụ B đứng ra bán nhà, vì chưa nhận được 15 cây vàng nên ông không viết giấy bán nhà cho mẹ mà chỉ viết giấy để cụ toàn quyền quyết định việc bán nhà. Năm 2010, gia đình có ý định bán nhà nên ông quyết định chuyển nhượng nhà cho cụ B với giá 3.000.000.000 đồng nhưng cũng không thực hiện được. Sau đó các bên nhất trí thỏa thuận ông T1 có trách nhiệm bán nhà và thanh toán cho ông 6.000.000.000 đồng nhưng ông T1 không thực hiện được thỏa thuận trên.

Nay ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà; buộc gia đình ông T1 trả lại 81m² nhà đất cho vợ chồng ông, bà; buộc gia đình bà N trả lại 15m² nhà đất cho ông, bà (14m² đã mua ông, bà không có ý kiến gì), ông T, bà L đồng ý cho gia đình bà N đi qua nhà ông như hiện nay nhưng không được để phương tiện, đồ vật cản trở lối đi; ông T bà L sẽ thanh toán giá trị phần sửa chữa coi nói cho ông T1, bà N theo định giá của Tòa án; đối với 05 cây vàng mà năm 2001 cụ B đã đưa cho ông để đặt cọc mua nhà đất ông bà sẽ trả lại cụ B và sẽ thanh toán tiền sửa chữa coi nói cho cụ B nếu cụ có sửa chữa.

Bị đơn ông Lê Chí T1 trình bày:

Ông nghe bố mẹ nói nhà đất số 159 Tây Sơn là do bố mẹ ông đưa tiền cho ông T mua (khi đó bố mẹ ông làm nghề kim hoàn có nhiều tiền), vì ông T là con nên khi đưa tiền các cụ không viết giấy tờ. Quá trình mua bán, giá cả như thế nào ông không biết nhưng ông khẳng định tiền mua nhà không phải là của ông T như ông T trình bày mà là của bố mẹ ông.

Khi ông đi bộ đội về bố mẹ ông cho ông 01 gian nhà ở tầng 1. Năm 1987, sau khi ông lập gia đình vẫn ở gian nhà này. Năm 2012, ông sửa chữa lại nhà, dỡ mái ngói để lợp mái tôn trên diện tích nhà cấp bốn khoảng 45m². Năm 2013, ông gia cố xây thêm phần phía trước ra sát mặt phố, làm lại trần nhà bằng xà gồ thanh thép, phía trên trải nhựa phía dưới bằng thạch cao, xây nối tiếp cao lên để làm tầng 2 phía trên lợp tôn trần giả bằng thạch cao, sửa lại bếp hết khoảng 600.000.000 đồng. Phần nhà và sân tầng 2 do cụ B mẹ ông xây. Khi sửa chữa ông không báo chính quyền địa phương vì ông chỉ thay mái chứ không phải xây nhà cao, sau đó ông T có báo chính quyền địa phương, do vậy vợ chồng ông sang nói chuyện với vợ chồng ông T đề nghị rút lại đơn. Từ đó đến nay vợ chồng ông không sửa chữa thêm lần nào. Hiện nay ông, cụ B, vợ ông bà Nguyễn Thị T2 và 03 con là Lê Quang M, Lê Huyền M1, Lê Hà M2 đang sinh sống tại ngôi nhà trên.

Phần diện tích đất ông T đã bán năm 1991 ông không có ý kiến gì vì ông nghe bố mẹ nói là đã cho ông T. Khoảng sân, nhà vệ sinh cũ ở giữa nhà ông và nhà bà N, bà T13 vẫn giữ nguyên diện tích như vậy, có sửa chữa cải tạo thêm bằng tiền của ông. Quá trình ở trên đất ông đóng thuế đầy đủ đối với phần nhà đất mà gia đình sử dụng. Trước khi ông T khởi kiện ra Tòa án đòi nhà đất 159 Tây Sơn gia đình có hòa giải ở phường, thỏa thuận các anh chị em trong gia đình thanh toán cho ông T 6.000.000.000 đồng nhưng không thành.

Nay ông T khởi kiện đòi nhà đất, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; không đồng ý việc ông T đòi 7.000.000.000 đồng. Nếu Tòa án xác định nhà 159 Tây Sơn là của ông T thì ông T phải hỗ trợ ông tiền để đi ở nơi khác, còn số tiền sửa chữa nhà ông T phải thanh toán cho ông theo giá của Hội đồng định giá.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất và quá trình sửa chữa sử dụng bà không nắm được vì khi đó bà mới về làm dâu. Năm 1981, bà kết hôn với ông T11 và về ở phần bên trái phía sau của nhà đất 159 Tây Sơn mà bố mẹ chồng cho. Năm 1982, ông T bán cho vợ chồng bà phần đất trồng chuối khoảng 10m² phía sau ngôi nhà với giá 05 chỉ vàng, nhưng không viết giấy tờ mua bán. Sau đó bà xây nhà mái bằng 01 tầng trên một phần diện tích đất trên, còn để trừ ra một khoảng đất trồng trước nhà để làm sân, khoảng sân này gia đình đang sử dụng chung, phía trên tầng 2 bà xây miếu thờ, tiền xây nhà là của vợ chồng bà bỏ ra. Năm 2006, con của bà xây dựng gia đình nên bà xây thêm 01 phòng ở tầng 2 khoảng 10m². Từ đó đến nay bà không cải tạo gì thêm. Quá trình sinh sống bà đóng thuế quyền sử dụng đất đối với phần nhà đất mà gia đình bà sử dụng. Hiện nay trên nhà đất gia đình bà đang sinh sống gồm có bà, chị Lê Thu T3, anh Lê Quang T4, anh Nguyễn Anh Đ, chị Nguyễn Linh Ch, cháu Nguyễn Liên A, cháu Lê Minh Ng. Trước khi ông T khởi kiện đòi nhà đất 159 Tây Sơn ra Tòa án thì gia đình đã hòa giải tại phường nhưng không thành. Nay quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là nếu ông T đòi nhà đất thì phải giải quyết chỗ ở thỏa đáng cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 159 Tây Sơn là của cụ Trần Văn T10 bán cho gia đình cụ, do ông T và bà B1 đứng ra mua. Số tiền mua nhà một nửa là của vợ chồng bà B1 còn một nửa là của vợ chồng cụ đưa cho ông T đứng ra mua, vì là người trong gia đình nên khi đưa tiền các cụ không viết giấy tờ ủy quyền. Cụ khẳng định tiền mua nhà là của cụ, ông T chỉ là người đứng tên giao dịch.

Sau khi mua nhà, cả gia đình cụ chuyển về số 159 Tây Sơn để ở, gia đình thống nhất để ½ diện tích nhà đất cho vợ chồng ông T, ½ diện tích còn lại cả gia đình ở. Phần của ông T, ông T đã bán cho người khác, phần của mọi người vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Quá trình sử dụng ông T1 có sửa chữa cải tạo phần nhà ông T1 đang sử dụng; bà N xây nhà 2 tầng trên phần diện tích

đất vợ chồng cụ cho và một phần mua của ông T. Phần diện tích đất cụ và các con đang sử dụng đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp do ông T gây khó dễ. Cụ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì nhà là của vợ chồng cụ mua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, anh Lê Quang M, chị Lê Huyền M1, chị Lê Hà M2 thống nhất với lời trình bày của ông T1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thu T3, anh Lê Quang T4, anh Nguyễn Anh Đ thống nhất với lời trình bày của bà N. Anh Lê Quang T4 bổ sung tại giấy tờ bán nhà của ông T cho bà T13 có ghi rõ: Phía sau giáp nhà anh Lê Tiến Thảo, bên phải giáp nhà ông Lê Trọng T8. Đề nghị Tòa án xem xét nội dung này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST ngày 02/02/2015 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu đòi nhà số 159 phố Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đ, thành phố Hà Nội của ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị T2, anh Lê Quang M, chị Lê Hà M2, chị Lê Huyền M1 có trách nhiệm trả lại toàn bộ phần diện tích nhà ông T1, bà T2, anh M, chị Huyền M1, chị Hà M2 đang quản lý sử dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị N, chị Lê Thu T3, anh Lê Quang T4, anh Nguyễn Anh Đ có trách nhiệm trả ông T, bà L: nhà cấp bốn mái đổ bê tông 13,3m², bết diện tích 1,7m² do gia đình bà N đang quản lý, sử dụng.

Sau khi xét xử sơ thẩm; ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N, cụ Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2015/DS-PT ngày 29/5/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định (tóm tắt):

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST ngày 02/02/2015 của Tòa án nhân dân quận Đ; Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 31/10 và 01/11/2016 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu đòi nhà số 159 phố Tây Sơn, phường Q, quận Đ, thành phố H của ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị Nc L đối với ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị T2, anh Lê Quang M, chị Lê Hà M2, chị Lê Huyền M1, bà Nguyễn Thị N, chị Lê Thu T3, anh Lê Quang T4, anh Nguyễn Anh Đ, chị Nguyễn Thị Linh C phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ phần diện tích mà các hộ gia đình này đang quản lý, sử dụng cho ông T, bà L cụ thể như sau:

- Buộc ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị T2, anh Lê Quang M, chị Lê Huyền M1, chị Lê Hà M2 phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ phần diện tích mà ông T1, bà T2, anh M, chị Hà M2, chị Huyền M1 đang quản lý, sử dụng bao gồm các diện tích nhà như sau: Tầng 1 phòng sát mặt phố do ông T1 sử dụng có diện tích $17,4m^2$. Lối đi chung phía ngoài giáp với phòng để xe, phía trong giáp với phòng ngủ nhà bà N, phía bên phải đứng từ phố Tây Sơn nhìn vào giáp với khoảng sân chung đo thực tế có diện tích $6,0m^2$. Bếp dưới gầm cầu thang do gia đình ông T1 sử dụng có diện tích đo thực tế $3,2m^2$. Diện tích tầng hai của ngôi nhà sát mặt phố Tây Sơn gồm có phòng khách, phòng ngủ và vệ sinh do gia đình ông T1 đang sử dụng có diện tích đo thực tế là $42,8m^2$.

- Buộc gia đình bà Nguyễn Thị N, anh Lê Quang T4, chị Lê Thu T3, anh Nguyễn Anh Đ phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ phần diện tích nhà mà bà N, anh T4, chị T3, anh Đ đang quản lý, sử dụng bao gồm các diện tích nhà như sau: Phòng trong cùng của khu nhà đứng từ phố Tây Sơn nhìn vào phía bên trái do gia đình bà N sử dụng làm phòng ngủ có diện tích đo thực tế là $13,3m^2$, bếp tiếp giáp với phòng ngủ có diện tích đo thực tế là $1,7m^2$.

- Các diện tích sử dụng chung mà gia đình ông T1, bà N phải trả bao gồm:

+ Tầng 1: Phòng tiếp theo phía trong là phòng để xe do gia đình ông T1, gia đình bà N sử dụng có diện tích $26,3m^2$. Cầu thang lên tầng 2 của các hộ sử dụng chung có diện tích đo thực tế là $1,3m^2$. Sân chung phía bên trái đứng từ phố Tây Sơn nhìn vào giáp với lối đi chung, phía trong giáp với diện tích đất bà N mua của ông T có diện tích đo thực tế là $9,2m^2$. Vệ sinh và nhà tắm giáp với phần sân có diện tích đo thực tế là $2,8m^2$. Phòng để đồ nằm giữa cầu thang và bếp bên trái đứng từ phố Tây Sơn nhìn vào giáp với lối đi chung có diện tích đo thực tế là $9,4m^2$.

+ Tầng 2: Giếng trời đo thực tế có diện tích $1,8m^2$, vệ sinh $1,6m^2$, miếu thờ $0,93m^2$. Toàn bộ lối đi chung trên tầng 2 có diện tích đo thực tế $26,77m^2$.

Đối với diện tích nhà cụ Nguyễn Thị B đang quản lý, sử dụng gồm: Toàn bộ phòng thờ lợp mái tôn trên tầng 2 phía trong cùng của ngôi nhà đứng từ phố Tây Sơn nhìn vào phía bên tay trái. Bên phải của phòng đứng từ phố Tây Sơn nhìn vào giáp với lối đi chung, bên trái của phòng giáp với nhà bà B1, diện tích đo thực tế là $18,6m^2$, phần diện tích này do ông T, bà L không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Đối với diện tích tầng 2 mà bà N xây trên nhà đất đã mua của ông T năm 1982 có diện tích $11,1m^2$ là của bà N, không thuộc yêu cầu của ông T đòi nên không xem xét.

2. Buộc ông T, bà L phải thanh toán tiền thuê nhà cho gia đình ông Lê Chí T1 và bà Nguyễn Thị N 5.000.000 đồng/tháng/hộ trong 6 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông T, bà L phải thanh toán cho các hộ gia đình tiền công sức xây dựng, sửa chữa nhà như sau: Hộ ông T1, bà T2: 302.077.450 đồng; Hộ gia đình bà N: 82.469.450 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà L thanh toán tiền thuế sử dụng đất tại 159 phố Tây Sơn mà gia đình ông T1 đã nộp từ năm 2002 cho đến nay là 1.780.000 đồng.

4. Đối với diện tích phòng thờ mái lợp tôn trên tầng 2 cụ Nguyễn Thị B đang sử dụng có diện tích đo thực tế là 18,6m² ông T, bà L không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Đối với 05 cây vàng ông T đã nhận từ cụ B, ghi nhận sự tự nguyện của ông T sẽ thanh toán cho cụ B sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Sau khi xét xử, ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; Ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N, cụ Nguyễn Thị B, bà Lê Thị B1, ông Lê Chí T6, ông Lê Phúc T7, bà Lê Kim K, ông Lê Đức T5, anh Lê Quang T4, chị Lê Thu T3, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2017/DSPT ngày 28 và 29/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định (tóm tắt):

Bác yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N, cụ Nguyễn Thị B, bà Lê Thị B1, ông Lê Chí T6, ông Lê Phúc T7, bà Lê Kim K, ông Lê Đức T5, anh Lê Quang T4, chị Lê Thu T3, bà Nguyễn Thị T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DSST ngày 31/10 và 01/11/2016 của Tòa án nhân dân quận Đ. Xử: Bác yêu cầu khởi kiện đòi nhà đất cho ở nhờ của ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị Nc L đối với ông Lê Chí T1 và bà Nguyễn Thị N.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2017/DS-PT ngày 28 và 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Tại Thông báo số 08/TB-TANDCC-DS ngày 16/01/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trả lời ông T là không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 15/02/2020, ông T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên

Tại Quyết định số 12/2021/KN-DS ngày 12/3/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2017/DS-PT ngày 28 và 29/6/2017 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 31/10 và 01/11/2016

của Tòa án nhân dân quận Đ; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Đ xét xử sơ thẩm lại đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa 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 tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguồn gốc nhà đất số 159 phố Tây Sơn, quận Đ, thành phố H là của ông Lê Xuân T và cụ Nguyễn Văn T9 (em trai của cụ B) cùng nhau mua của cụ Trần Văn T10, sau này phần của cụ T9 được chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị B1. Nội dung này được ghi nhận tại các văn bản: Giấy nhượng lại nhà ngày 15/5/1969 của cụ Trần Văn T10 có xác nhận của Trưởng ban đại biểu Khối 71, Tây Sơn, quận Đ, thành phố Hà Nội; Giấy bán nhà đất ngày 25/5/1970 của cụ Trần Văn T10 cho ông T và bà B1; giấy xác nhận của cụ T9 về việc nhận chuyển nhượng nhà với ông T và Công văn ngày 15/01/2016 của Ủy ban nhân dân phường Quang Trung gửi Tòa án nhân dân Quận Đ.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N cho rằng diện tích nhà đất này là của cụ T8, cụ B (bố mẹ của nguyên đơn, bị đơn) đưa 2/3 số tiền cho ông T mua chung với bà B1 nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ để xác định nhà đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ T8, cụ B. Ông T cùng với cụ T9 (sau này là bà B1) là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Trần Văn Thái, tất cả các văn bản chuyển nhượng đều thể hiện nội dung trên. Như vậy, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc nhà đất số 159 Phố Tây Sơn là của vợ chồng ông T, bà L. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định nhà đất trên không phải của ông T, bà L là không có căn cứ.

[3]. Xét quá trình sử dụng đất cho thấy, sau khi gia đình ông T nhận chuyển nhượng và chuyển về nhà đất trên sinh sống được khoảng 4 năm thì gia đình cụ T8, cụ B và các em của ông T mới chuyển về sinh sống. Giữa cụ T8, cụ B và ông T không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất trên. Quá trình sinh sống, ông T thực hiện việc chuyển nhượng, chuyển đổi các diện tích đất khác nhau nhưng không ai có ý kiến tranh chấp gì, cụ thể: Năm 1970 ông T và bà B1 thỏa thuận phân chia ranh giới đất; ngày 10/5/2000 ông T và bà B1 chính thức có văn bản ghi nhận lại việc phân chia ranh giới; mở rộng sang đất của ruộng rau; dỡ bỏ nhà cũ đi và làm lại nhà cấp 4; sửa chữa lợp lại mái bằng mái ngói; đổi đất cho ông Đ1 để lấy gạch xây nhà; chuyển nhượng cho vợ chồng ông T11, bà N 14m² đất; bán cho vợ chồng ông T12 và bà T13 82m² đất; thỏa thuận đổi phần diện tích lối đi và nhà vệ sinh của ông T cho nhà bà T13, còn nhà bà T13 cắt lại 10m² phía cuối nhà bà T13 cho ông T. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng này không có tranh chấp, phản đối gì từ cụ T8, cụ B cũng như các thành viên trong gia đình,

điều đó cho thấy ông T, bà L là người có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với nhà đất trên.

[4]. Ngoài ra, tại Biên bản họp gia đình ngày 11/3/2001 ghi “trả theo đề nghị của anh Thái số lượng là 20 cây vàng, gia đình đã trả anh được 5 cây, còn lại 15 cây gia đình sẽ cố gắng trả anh T10 sau 1 tháng”; tại Biên bản họp gia đình ngày 14/8/2011 ghi nhận “thống nhất mức trả anh Thái là 3 tỷ đồng, đưa trả trước 1 tỷ còn lại 2 tỷ sẽ được trả anh T10 nốt sau khi bán được ngôi nhà trên”. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định rõ mục đích số vàng gia đình thống nhất trả cho nguyên đơn và giải quyết hậu quả của 5 cây vàng nguyên đơn đã nhận.

[5]. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cụ T8 là người khai trên “Tờ khai đăng ký nhà tư nhân mới xây dựng” để nộp thuế nên cụ T8, cụ B có quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất trên. Ông T đã nhận tiền từ bà B1 để nhận chuyển nhượng nhà đất mà không có giấy tờ gì nên việc cụ B, cụ T8 đưa tiền cho ông T không có giấy tờ gì là có thực. Xét thấy, tại các tờ khai ở phần nguồn gốc đất đều ghi “chủ cũ là ông Trần Văn T10 bán cho Lê Xuân T và Lê Thị B1”, các văn bản này không có tên ông T8, bà B nên nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận.

[6]. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm cũng nhận định ông T đã chuyển nhượng phần diện tích đất vượt quá số diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T10 nên ông không có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với diện tích nhà đất còn lại. Tuy nhiên, xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy đối với diện tích đất ông T đòi cho ông Đ1 năm 1970 - 1971 để lấy gạch xây nhà, đây là rêu ruộng hoang, không phải đất ở và không thuộc diện tích 96,3m² mà ông T đã nhận chuyển nhượng. Tại “Sơ đồ đất” lập ngày 27/02/2017 có chữ ký của ông Đ1 mà phía bị đơn cung cấp đã thể hiện diện tích đất ông T đòi với ông Đ1 không nằm trong diện tích 96,3m² mà ông T đang kiện đòi bị đơn. Tại bản xác nhận gửi Ủy ban nhân dân phường Quang Trung, ông Đ1 khai “anh T10 có đòi cho tôi khoảnh đất trồng rau khoảng 50m² để anh T10 lấy gạch xây nhà”. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng ông T đã bán và đòi đất với tổng diện tích lớn hơn 150m² nên không còn đất để khởi kiện đòi bị đơn là không có căn cứ, cần xác định rõ diện tích đất đòi ra từ phần đất chính thức đã chuyển nhượng là do ai mở rộng để giải quyết phần tranh chấp này.

[7]. Tòa án cấp phúc thẩm dựa vào Giấy bán nhà ngày 25/5/1970 do bà B1 nộp trong đó tại dòng “Bi chú” có nội dung “của cụ T8 80m²” để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không thỏa đáng; vì đây là chứng cứ quan trọng để bảo vệ quyền và lợi ích của các bên. Văn bản này có sự mâu thuẫn khác nhau về nội dung tại phần “Bi chú”. Nguyên đơn có yêu cầu trưng cầu giám định văn bản này, xét thấy đây là yêu cầu chính đáng của đương sự được ghi nhận tại Điều 102, 103 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu

cầu trung cầu giám định của nguyên đơn là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự, cần giám định để làm rõ phần “Bi chú” do ai viết, viết thời gian nào và có hợp pháp hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2017/DS-PT ngày 28 và 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 31/10 và ngày 01/11/2016 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ” giữa nguyên đơn là ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bị đơn là ông Lê Chí T1, bà Nguyễn Thị N và 14 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại đúng theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/c);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố H;
- TAND quận Đ, tp H;
- Chi cục THADS quận Đ, tp H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.GĐKT2, P.HCTP-VP, P.VTLT; HSGĐT.

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

Nguyễn Xuân Tĩnh