

Số: 84/2020/DS-PT

Ngày: 11/6/2020

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Nguyễn Vũ Đông.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly - 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:
Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”, do có kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3789/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: 173A Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Ông Nguyễn Thế S, sinh năm 1958; địa chỉ: 173A Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thế X, sinh năm 1961; địa chỉ: 173 Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 21, ngõ 43 phố Liễu Gi, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1966; địa chỉ: P501, cụm 15, tổ 25, phường Cống V, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1968. Hiện ở Cộng hòa Liên bang Nga; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông X, bà Th, ông Hà, bà Th1: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: 173A Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Thế S1, sinh năm 1937; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích Ph, sinh năm 1940; có mặt.

Địa chỉ: Nhà số 16, ngõ 82, ngách 208 phố Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Đức M1 - Văn phòng luật sư Đức Tùng và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Thế D, sinh năm 1974; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1976; vắng mặt.

3. Cháu Nguyễn Thế Đ1, sinh năm 1999; vắng mặt.

4. Cháu Nguyễn Bảo Ng, sinh năm 2001; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

5. Anh Nguyễn Thế Th3, sinh năm 1971; vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm 1970; vắng mặt.

7. Cháu Nguyễn Kiều O, sinh năm 1996; vắng mặt.

8. Cháu Nguyễn Kiều A, sinh năm 2000; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số nhà 16, ngõ 82, ngách 208 phố Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

9. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 01 dãy B Tập thể Trường Đại học Môi trường công nghệ, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

10. Chị Lê Thanh Ng1, sinh năm 1991; vắng mặt.

11. Anh Lê H3, sinh năm 1983; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 173 Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, chị Ng1, anh H3: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: số 173A Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

12. Chị Hoàng Thanh Th4, sinh năm 1971; địa chỉ: địa chỉ: số 173A Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2017 và lời khai tại Tòa án, các nguyên đơn do bà Nguyễn Thị L đại diện trình bày:*

Bố mẹ của các nguyên đơn là cụ Nguyễn Thế B (chết năm 2001) và cụ Nguyễn Thị K (chết năm 2008) có 07 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thế S, ông Nguyễn Thế X, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị Th1.

Bà Nguyễn Thị Nh chết năm 2015, có chồng là ông Lê Văn H2 và 2 con là chị Lê Thanh Ng1 và anh Lê H3.

Năm 1955 bố mẹ của các nguyên đơn mua 3 gian nhà cấp 4 mang số 53A, 53B và 53C Kim M, Ba Đ, Hà Nội của cụ Phạm Văn Ngh được xây dựng trên thửa đất có diện tích 177m². Việc mua bán có thị thực của đại diện khối 52 tiểu khu Kim M. Hiện nay, nhà đất trên mang số 173A, 173B và 173C Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Cụ Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Thế S1 là anh em ruột, khi ông nội mất, bà nội đi lấy chồng ở miền Nam, cụ B phải đi làm thuê để nuôi ông S1. Khoảng năm 1960, ông S1 lấy vợ là bà Nguyễn Thị Bích Ph, bố mẹ nguyên đơn đã cưới vợ cho ông S1 và cho vợ chồng ông S1 ở nhờ gian nhà 53B Kim M, gia đình nguyên đơn ở tại gian nhà 53A và 53C Kim M, năm 1963 cụ B cho vợ chồng cụ Lê Thị M1 ở nhờ gian nhà 53C Kim M. Tại thời điểm bố mẹ nguyên đơn cho gia đình ông S1 ở nhờ nhà 53B Kim M thì chỉ nói miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Tuy nhiên, năm 1996 khi Nhà nước giải phóng mặt bằng mở rộng đường Kim M, vợ chồng ông S1, bà Ph cũng đã viết giấy thừa nhận là ở nhờ nhà của cụ Nguyễn Thế B (bố các nguyên đơn) và có xác nhận của Chủ tịch UBND phường Kim M. Gia đình nguyên đơn đã đóng thuế đất từ năm 1958 đến nay.

Nhà 53B Kim M (nay là 173B Kim M) là của bố mẹ nguyên đơn cho ông Nguyễn Thế S1 và bà Nguyễn Thị Bích Ph ở nhờ từ năm 1960 là nhà cấp 4 diện tích khoảng 20m², quá trình sử dụng gia đình ông S1, bà Ph đã làm thêm gác xép, mái lợp tôn, phần gác xép phía sau nhà có lồng sắt (sàn thép, lát gỗ, trên mái lợp tôn) đưa ra ngõ. Hiện nay, gia đình ông S1, bà Ph đã có nhà ở riêng, còn nhà đất số 173B Kim M hiện đang do gia đình anh Nguyễn Thế D (con trai ông S1, bà Ph) đang quản lý sử dụng, anh D đã cho chị Hoàng Thanh Th4 thuê gian nhà tầng 1 để mở cửa hàng bán quần áo. Trong khi phía nguyên đơn có khó khăn về nhà ở (ông Nguyễn Thế X không có nhà để ở). Sau rất nhiều lần hai bên gia đình bàn bạc về việc yêu cầu gia đình ông S1, bà Ph trả nhà cho nguyên đơn nhưng không giải quyết được.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông S1, bà Ph phải trả lại toàn bộ nhà đất số 173B Kim M, Ba Đ, Hà Nội cho đồng nguyên đơn. Nguyên đơn sẽ thanh toán cho gia đình ông S1, bà Ph toàn bộ giá trị cải tạo sửa chữa nhà số 173B Kim M theo định giá của Hội đồng định giá. Đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thuê nhà xác lập ngày 01/01/2018 giữa chị Hoàng Thanh Th4 và anh Nguyễn Thế D đối với diện tích tầng 1 nhà số 173B Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội.

** Bị đơn: Ông Nguyễn Thế S1, bà Nguyễn Thị Bích Ph do bà Ph trình bày:*
Bà kết hôn với ông Nguyễn Thế S1 năm 1958, khi đó bố chồng đã mất còn mẹ chồng đã kết hôn với người khác và ở riêng. Sau khi kết hôn, vợ chồng bà ở cùng với anh chồng và chị dâu là Nguyễn Thế B và Nguyễn Thị K tại nhà số 53 Kim M. Ngôi nhà lúc đó gồm 3 gian, cụ B, cụ K ở 2 gian, còn vợ chồng bà ở 1 gian (nay là nhà số 173B Kim M, Ba Đ, Hà Nội). Năm 1996 khi Nhà nước giải phóng mặt bằng mở rộng đường Kim M đã thu hồi của gia đình bà 1,6m² nhà và bồi thường cho gia đình số tiền 10.003.250 đồng, còn gia đình cụ B, cụ K nhận tiền bồi thường đối với toàn bộ diện tích sân chung, bếp chung bị Nhà nước thu hồi. Quá trình sử dụng nhà, gia đình bà đã sửa chữa, cải tạo nhà nhiều lần, năm 2002 gia đình bà xây dựng lại nhà 173B Kim M như hiện nay.

Hiện nay, gia đình anh Nguyễn Thế D (con trai) đang ở nhà số 173B Kim M, còn vợ chồng bà ở cùng với gia đình Nguyễn Thế Th3 (con trai) tại nhà số 16, ngõ 82, ngách 208 phố Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội. Bà Ph không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi nhà của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra Thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ số 856/2018/TB-TA ngày 06/8/2018 và Thông báo số 1476/2018/TB-TA ngày 13/12/2018 yêu cầu gia đình ông S1, bà Ph cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất tại 173B Kim M và việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà nhưng gia đình ông S1, bà Ph không cung cấp. Bà Ph xuất trình tài liệu về phương án đền bù giải phóng mặt bằng mở đường Kim M năm 1996 của UBND quận Ba Đình.

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

- Anh Nguyễn Thế D khai: Bố mẹ anh ở nhà số 53B Kim M (nay là nhà số 173B Kim M), Ba Đ, Hà Nội từ trước năm 1960 cho đến nay gia đình anh vẫn ở tại nhà đất này. Từ khi gia đình anh ở nhà 53B Kim M đến nay, anh chưa bao giờ được nghe bố mẹ anh hay ai nói về việc gia đình anh ở nhờ nhà đất của cụ B. Gia đình anh không đóng thuế nhà đất và không biết ai đóng thuế đối với nhà đất nói trên.

Hiện nay, anh đang cho chị Hoàng Thanh Th4 thuê diện tích tầng 1 nhà số 173B Kim M để mở cửa hàng bán quần áo, hai bên ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018; thời hạn thuê nhà là 03 năm (từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/01/2021); giá thuê nhà 18.000.000đ/tháng và trả tiền thuê nhà 06 tháng một lần. Sau khi thuê nhà, chị Th4 không phải sửa sang gì thêm vì trước đó anh đang kinh doanh cửa hàng quần áo và anh không nhận khoản tiền sang nhượng cửa hàng nào của chị Th4. Hiện nay, những người đang ở tại nhà 173B Kim M gồm có: Vợ chồng anh cùng hai con và chị Th4 đang thuê của hàng. Anh D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh Nguyễn Thế Th3, chị Nguyễn Thị Th2, chị Nguyễn Thị Hồng H1, cháu Nguyễn Thế Đ1, cháu Nguyễn Bảo Ng, cháu Nguyễn Kiều O và cháu

Nguyễn Kiều A (là các con trai, con dâu, cháu của bị đơn) đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập đến Tòa án để giải quyết vụ án nhiều lần, nhưng không có mặt. Chị Nguyễn Thị Hồng H1 (vợ anh Th3) có lời khai từ chối tham gia tố tụng, còn các đương sự khác không có lời khai.

- *Chị Hoàng Thanh Th4 khai:* Chị thuê gian nhà tầng 1 nhà số 173B Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội của anh Nguyễn Thế D (con trai ông S1, bà Ph) để mở cửa hàng bán quần áo, hai bên ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018; thời hạn thuê nhà là 03 năm (từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/01/2021); giá thuê nhà 18.000.000đ/tháng và trả tiền thuê nhà 06 tháng một lần. Trước đó, anh D đang mở cửa hàng bán quần áo nên anh D đã nhượng lại cửa hàng cho chị với giá 50.000.000 đồng, sau đó chị đã sửa sang cửa hàng với chi phí khoảng 30.000.000 đồng. Trường hợp phải trả lại nhà cho nguyên đơn, chị yêu cầu thanh toán cho chị số tiền sang nhượng cửa hàng là 50.000.000 đồng và chi phí sửa sang cửa hàng là 30.000.000 đồng.

Tòa án đã ra Thông báo yêu cầu chị Th4 cung cấp các tài liệu, chứng cứ việc chị Th4 sửa sang cửa hàng khi thuê nhà và trả tiền sang nhượng cửa hàng cho anh D, nhưng chị Th4 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định áp dụng Điều 4, 5 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991; Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định tại Nghị quyết về giao dịch nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 118, Điều 119, Điều 131 Luật nhà ở; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thế S, ông Nguyễn Thế X, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị Th1 do bà Nguyễn Thị L đại diện đối với ông Nguyễn Thế S1 và bà Nguyễn Thị Bích Ph.

Buộc ông Nguyễn Thế S1, bà Nguyễn Thị Bích Ph, anh Nguyễn Thế D, chị Nguyễn Thị Th2, cháu Nguyễn Thế Đ1, cháu Nguyễn Bảo Ng, chị Hoàng Thanh Th4 và những người đang sử dụng nhà phải trả lại toàn bộ nhà đất (diện tích 23,81m²) tại số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thế S, ông Nguyễn Thế X, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thế Hà, bà Nguyễn Thị Th1, ông Lê Văn H2, chị Lê Thanh Ng1 và anh Lê H3 do bà Nguyễn Thị L đại diện.

2. Ghi nhận tự nguyện của bà Nguyễn Thị L (người đại diện của các nguyên đơn) thanh toán giá trị xây dựng nhà số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội cho gia đình ông Nguyễn Thế S1 và bà Nguyễn Thị Bích Ph số tiền là 67.133.250đ (Sáu mươi bảy triệu, một trăm ba mươi ba nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

3. Hủy Hợp đồng thuê nhà xác lập ngày 01/01/2018 giữa chị Hoàng Thanh Th4 và anh Nguyễn Thế D.

Giành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của việc hủy Hợp đồng thuê nhà giữa chị Hoàng Thanh Th4 và anh Nguyễn Thế D bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2019, bị đơn là ông Nguyễn Thế S1, bà Nguyễn Thị Bích Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thế D, chị Nguyễn Thị Th2, cháu Nguyễn Thế Đ1, cháu Nguyễn Bảo Ng; anh Nguyễn Thế Th3, chị Nguyễn Thị Hồng H1, cháu Nguyễn Kiều O, cháu Nguyễn Kiều A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguồn gốc 3 gian nhà cấp 4 mang biển số 53A, 53B, 53C Kim M, Ba Đ, Hà Nội (nay là số 173A, 173B, 173C Kim M) là của cụ Ngh chuyển nhượng cho cụ B và cụ K. Về thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà chưa hoàn tất nhưng hai bên đã lập giấy tờ mua bán, có thị thực của UBHC Kim M. Xác định nhà đất trên cụ B và bà L đóng thuế thổ trạch đến năm 2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 và điểm a khoản 3 Mục III Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện

kiểm sát nhân dân tối cao công nhận hợp đồng mua bán giữa cụ B và cụ Ngh xác định nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của cụ B, cụ K. Mặt khác, năm 1996, khi Nhà nước giải phóng mặt bằng mở rộng đường thì cụ S1, cụ Ph đã ký Giấy xác nhận của hộ đang ở ngày 09/9/1996 có nội dung “Tôi đang ở là đất của ông B” và ngày 20/11/1996 UBND phường Kim M xác nhận “Ba hộ trên đã hòa giải xong và đã ký tên”. Cụ Ph cho rằng nhà đất năm 1996 khi Nhà nước giải phóng mặt bằng mở rộng đường, ngày 20/11/1996 UBND phường Kim M xác nhận “Ba hộ trên đã hòa giải xong và đã ký tên” theo Quyết định giải phóng mặt bằng số 683/QĐ-UB ngày 23/9/1996 và Quyết định 984/QĐ-UB ngày 14/10/1996 của UBND quận Ba Đ thể hiện: Gia đình cụ Ph bị thu hồi 1,6m² nhà và được bồi thường 10.003.250 đồng, gia đình cụ B, ông Hà bị thu hồi 34,73m² đất ở 53 Kim M và được bồi thường 285.546.830 đồng nhưng quá trình giải quyết vụ án cụ Ph không đưa ra được các tài liệu chứng minh nhà đất trên là của cụ. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc cụ S1, cụ Ph phải trả lại đất cho các đồng nguyên đơn là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

* Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

* Về nội dung:

1. Về nguồn gốc nhà, đất tại 173B Kim M, Ba Đ, Hà Nội:

Bà Nguyễn Thị L (đại diện của các đồng nguyên đơn) khai: Năm 1955 bố mẹ bà là cụ Nguyễn Thế B và cụ Nguyễn Thị K mua 3 gian nhà cấp 4 mang biển số nhà 53A, 53B, 53C Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội (nay là nhà số 173A, 173B, 173C Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội) của cụ Phạm Văn Ngh. Khi mua nhà, bố mẹ bà có lập giấy tờ mua bán, có xác nhận của đại diện khối 52 tiểu khu Kim M. Ba gian nhà này được cụ Ngh làm nhà trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1, làng Kim M diện tích 177m² của cụ Nguyễn Thị Nh mang Bằng khoán điền thổ số 23 lập ngày 16/6/1944. Bà L xuất trình Giấy bán nhà ngày 29/4/1955 có nội dung: Cụ Phạm Văn Ngh xác nhận bán cho cụ Nguyễn Thế B 1 nhà gạch 3 gian, 1 nửa lợp tôn, 1 nửa lợp danh làm trên đất của cụ Nguyễn Thị Nhân với giá 200.000 đồng, có thị thực của UBHC Kim M ngày 30/4/1955. Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng cụ B, cụ K đã mua 3 gian nhà cấp 4 mang biển số nhà 53A, 53B, 53C Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội (nay là nhà số 173A, 173B, 173C Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội) của cụ Ngh. Tuy thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà chưa hoàn tất, nhưng hai bên đã lập Giấy tờ mua bán, có thị thực của UBHC Kim M. Hợp đồng mua bán nhà giữa cụ Ngh và cụ B đến nay không có tranh chấp, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 và điểm a khoản 3 Mục III Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao thì Hợp đồng mua bán nhà này được công nhận. Do đó nhà 3 gian nêu trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng cụ B, cụ K.

2. Về quyền sử dụng đất: Tại Công văn số 5789/TNMT-NĐ-TCHC ngày 26/11/2007 của Sở Tài nguyên Môi trường & Nhà đất Hà Nội và Trích lục bản đồ của nhà số 53ABC thể hiện: Nhà 53 Kim M nằm trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1, làng Kim M, thửa đất có diện tích 177m² đứng tên cụ Nguyễn Thị Nhân đăng ký năm 1944. Sau khi cụ Nhân chết, bà Nguyễn Thị Tái (là con dâu của cụ Nhân) là người đang quản lý đất của cụ Nhân có đơn ngày 23/5/1963 gửi Ủy ban hành chính khu Ba Đ xin giao cho Nhà nước quản lý thửa đất tại 53A,B,C Kim M theo quy định tại Thông tư số 73/TTG ngày 07/7/1962 của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên cơ quan Nhà nước chưa có văn bản quản lý. Ngày 12/5/1965 cụ B có Giấy xin sử dụng đất số 593/QLĐ-HS 22BĐ xin được sử dụng từ ngày 01/01/1965 thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1 khu Kim M diện tích 177m² tọa lạc tại 53A phố Kim M khối 52, khu Ba Đ trên có 1 nhà gạch của cụ Nguyễn Thế B mua của cụ Phạm Văn Ngh ngày 29/4/1955 chưa trước bạ, cụ B đã sử dụng từ năm 1955. Giấy không có ký duyệt của Sở quản lý nhà đất cho sử dụng.

Thực tế, từ năm 1955 đến nay cụ B và các con cụ B là người nộp thuế nhà, đất trong khi chủ sử dụng đất cũ đã từ bỏ quyền lợi của mình. Do đó, có đủ cơ sở xác định vợ chồng cụ B, cụ K có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất khuôn viên theo nhà.

Năm 1996 khi Nhà nước giải phóng mặt bằng mở rộng đường thì ông S1 bà Ph đã ký Giấy xác nhận của hộ đang ở ngày 09/9/1996 có nội dung “Tôi đang ở là đất của ông B” và ngày 20/11/1996 UBND phường Kim M xác nhận “Ba hộ trên đã hòa giải xong và đã ký tên”. Theo Quyết định giải phóng mặt bằng số 683/QĐ-UB ngày 23/9/1996 và 894/QĐ-UB ngày 14/10/1996 của UBND quận Ba Đ thể hiện: Gia đình bà Ph bị thu hồi 1,6m² nhà và được bồi thường số tiền là 10.003.250 đồng, gia đình cụ B ông Hà bị thu hồi 34,73m² đất ở 53 Kim M và được bồi thường số tiền là 285.546.830 đồng.

Từ nhận định trên, có đủ cơ sở xác định vợ chồng cụ B, cụ K có quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số 53B Kim M (nay là nhà số 173B Kim M), phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội.

3. Đối với yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn:

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích Ph, anh Nguyễn Thế D (con ông S1, bà Ph) không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn với lý do gia đình bị đơn đã ở nhà đất số 53B Kim M (nay là 173B Kim M) từ trước năm 1960 đến nay đã mấy chục năm, nhưng gia đình ông S1, bà Ph cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu nào chứng minh gia đình ông S1, bà Ph có quyền sở hữu sử dụng nhà đất số 173B Kim M.

Hiện nay gia đình anh Nguyễn Thế D (con trai ông S1, bà Ph) đang ở số nhà 173B Kim M, còn ông S1 bà Ph đang ở cùng gia đình anh Nguyễn Thế Th3 (con trai) tại nhà số 16, ngõ 82, ngách 208 phố Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội.

Những người đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà số 173B Kim M gồm có: Ông S1, bà Ph, vợ chồng anh Th3, chị Th2 cùng hai con và vợ chồng anh D, chị H1 cùng hai con.

Như vậy, vợ chồng cụ B, cụ K có quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội. Gia đình ông S1 bà Ph đã có nhà ở riêng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc gia đình bị đơn và những người đang sử dụng nhà phải trả lại toàn bộ nhà đất tại số 173B Kim M cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thế S, ông Nguyễn Thế X, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thế Hà, bà Nguyễn Thị Th1, ông Lê Văn H2, chị Lê Thanh Ng1 và anh Lê H3 (do bà Nguyễn Thị L đại diện) là có căn cứ, đúng pháp luật.

4. Về việc xây dựng, sửa chữa nhà số 173B Kim M :

Theo biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 18/10/2018 thể hiện: Nhà số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội là nhà 01 tầng diện tích là 23,81m², có gác xép, mái lợp tôn, tường xây 220, cao trên 3m, có khu phụ. Phần gác xép phía sau nhà có lồng sắt (sàn thép, lát gỗ, trên mái lợp tôn) đưa ra ngõ rộng khoảng 60cm, diện tích là 2,04m. Tổng giá trị xây dựng nhà là 67.133.250 đồng.

Nguyên đơn do bà L đại diện khai: Bố mẹ bà cho ông S1, bà Ph ở nhờ nhà từ năm 1960 là nhà cấp 4, quá trình sử dụng gia đình ông S1, bà Ph đã cải tạo, sửa chữa nhà như hiện nay. Bị đơn là bà Ph và con trai là anh D khai: Gia đình bà đã sửa chữa, cải tạo nhà nhiều lần, năm 2002 gia đình bà xây dựng lại nhà 173B Kim M như hiện nay, nhưng bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đã tự nguyện thanh toán cho gia đình bị đơn toàn bộ giá trị xây dựng nhà số 173B Kim M theo định giá của Hội đồng định giá, do đó Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận tự nguyện của bà L (đại diện cho các nguyên đơn) thanh toán cho gia đình ông S1 và bà Ph toàn bộ giá trị xây dựng nhà số 173B Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội, số tiền là 67.133.250 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

5. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thuê nhà giữa chị Hoàng Thanh Th4 và anh Nguyễn Thế D.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nên cần phải hủy Hợp đồng thuê nhà xác lập ngày 01/01/2018 giữa chị Hoàng Thanh Th4 và anh Nguyễn Thế D đối với gian nhà tầng 1 nhà số 173B Kim M, quận Ba Đ, Hà Nội.

Chị Th4 là người thuê nhà của anh D đề nghị trong trường hợp phải trả lại nhà cho nguyên đơn, chị yêu cầu anh D phải thanh toán cho chị số tiền sang nhượng cửa hàng là 50.000.000 đồng và chi phí sửa sang cửa hàng là 30.000.000 đồng, nhưng chị Th4 không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh và không có đơn đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng thuê nhà chị Th4 và anh D bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu là có căn cứ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

6. Về án phí: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên.

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế S1, bà Nguyễn Thị Bích Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế D, chị Nguyễn Thị Th2, cháu Nguyễn Thế Đ1, cháu Nguyễn Bảo Ng, anh Nguyễn Thế Th3, chị Nguyễn Thị Hồng H1, cháu Nguyễn Kiều O và cháu Nguyễn Kiều A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Thế S1, bà Nguyễn Thị Bích Ph, anh Nguyễn Thế D, chị Nguyễn Thị Th2, cháu Nguyễn Thế Đ1, cháu Nguyễn Bảo Ng, anh Nguyễn Thế Th3, chị Nguyễn Thị Hồng H1, cháu Nguyễn Kiều O và cháu Nguyễn Kiều A mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Bích Ph đã nộp án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai số 0013276 ngày 20/6/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- Cục THADS Tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Tự Học