

Bản án số: 104/2024/DS-ST

Ngày 07-6-2024

V/v tranh chấp đòi nhà cho thuê

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA, HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Phương Thúy;

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Bùi Long Hòa;

Bà Nguyễn Thị Cờ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga- Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Hà Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về *Tranh chấp đòi nhà cho thuê* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐXX-ST ngày 17/5/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* 1- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1946; Địa chỉ: Số D C, phường C, quận H, Hà Nội. Ông D ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng L.

2- Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1961; ĐKNKTT: P1110 nhà H2, KĐT V, quận L, Hà Nội, Nơi cư trú: D13-4, Chung cư K, số C, B, phường A, quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Bùi Thị G, sinh năm 1937; ĐKNKTT: Số E phố Y (số D, đường B cũ), phường V, quận Đ, Hà Nội.

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

1- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962;

2- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1965;

3- Chị Phạm Thu H1, sinh năm 1983 (ủy quyền cho chị Bạch Hải Y);

4- Anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1991 (ủy quyền cho chị Bạch Hải Y);

5- Chị Bạch Hải Y, sinh năm 1987;

6- Cháu Nguyễn Quang M, sinh năm 2007;

7- Cháu Hoàng Đức Đ, sinh năm 2009;

8- Cháu Phạm Gia H2, sinh năm 2013;

9- Cháu Phạm Hoàng Chí K, sinh năm 2017;

10- Cháu Hoàng Quỳnh A1, sinh năm 2012;

Chị Bạch Hải Y đại diện cho cháu M, cháu Đ, cháu H2, cháu Quỳnh A1.

11- Cháu Nguyễn Minh T1, sinh năm 2004 (ủy quyền cho chị Bạch Hải Y);

12- Anh Phạm Anh S, sinh năm 1990 (ủy quyền cho chị Bạch Hải Y);

13- Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1959.

Cùng ĐKNKTT và cư trú: Số E phố Y (số D, đường B cũ), phường V, quận Đ, Hà Nội.

14- Chị Hoàng Thảo L1, sinh năm 1995;

ĐKNKTT: Số A, ngõ D, phố Đ, phường Ô, quận Đ, Hà Nội; Nơi cư trú: Số E phố Y (số D, đường B cũ), phường V, quận Đ, Hà Nội.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L và ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Ông bà nội của ông L và ông D là cô Nguyễn Hữu Đ1, sinh năm 1899 và cô Vũ Thị V, sinh năm 1899 cùng sở hữu căn nhà rộng 211m<sup>2</sup> hai mặt đường số I phố N (nay là số A phố N) mặt sau là số 4 phố B (nay là số E phố Y), phường V, quận Đ, Hà Nội. Gia đình cô Đ1 ở một nửa bên số A N, còn 1 nửa phía đường 53 Y Miếu cho 5 hộ gia đình thuê gồm ông Đỗ Lê, ông Đ2, ông D1, ông N, ông C.

Khoảng năm 1954-1955 cô Đ1 cô V vào miền N, giao lại nhà cho con trai là Nguyễn Hữu T3 ở (cụ T3 là bố của ông L, ông D), cụ T3 thu tiền thuê nhà hàng tháng của 5 hộ thuê nhà nói trên và đóng góp thuế với nhà nước, trước khi đi cô Đ1 giao lại toàn bộ giấy tờ nhà bản gốc cùng giấy viết tay cho cụ T3. Khi Chính phủ về tiếp quản thủ đô, đợt điều tra kê khai nhà cửa năm 1955 đã cấp cho cụ T3 giấy quản lý nhà 9A phố Ngô Sỹ L2 và số 4 phố B (nay là nhà 11 Ngô Sỹ L2 và số E Y M). Năm 1957 sau nhiều lần đòi tiền thuê nhà không được với lí do các hộ thuê nhà xin giảm 50% giá thuê, cụ T3 đã khởi kiện đòi tiền thuê nhà. Trong thời gian các hộ không trả tiền thuê nhà, cụ T3 vẫn đóng tiền thuế thổ trạch, thuế lợi tức từ việc cho thuê nhà với nhà nước. Ngày 23/9/1957 Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội đã xử vụ kiện bằng Bản án hộ số 887, theo đó các hộ thuê nhà phải trả nguyên giá cũ, trả tiền hàng tháng kèm theo 01 tháng tiền thuê nhà trước đó mà các hộ gia đình chưa trả. Từ đó cụ T3 thu tiền gồm 01 tháng mới và 01 tháng cũ (nhiều hóa đơn viết tay có chữ ký của các hộ gia đình thuê cùng ký hàng tháng) trong đó có hộ ông Phạm Văn Đ3 và vợ là bà Bùi Thị G. Sau nhiều năm thu tiền nhà đến khoảng năm 1984 thì cụ T3 không thu nữa vì đồng tiền mất giá, giá nhà thuê theo Bản án hộ 887 chỉ còn rất nhỏ, trong khi đó thu tiền các hộ rất khó khăn. Lúc đó cụ T3 không kiện đòi nhà cho thuê vì cụ không hiểu biết pháp luật và do cụ vẫn ở quê chưa ra Hà Nội. Đến năm 2000 cụ T3 thông báo đòi lại nhà không cho thuê nữa nhưng các hộ gia đình không đồng ý, cụ T3 đã khởi kiện nhà cụ M1 (thuê nhà lại của cụ Đỗ Lê) ra Tòa án.

Năm 2002 cụ T3 xin xác nhận quyền sở hữu (sổ đỏ) phần nhà bên 9A Ngô Sỹ L2. Ngày 28/8/2002 Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho cụ T3 quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở 9A Ngô Sỹ Liên với diện tích 98,9m<sup>2</sup> sổ đỏ số 59992/QĐUB đồng thời theo quy định thu hồi lại giấy tờ gốc của cụ T3 và có Công văn số 5588 DCNĐ ngày 12/9/2002 xác nhận về việc thu giữ giấy tờ gốc của ngôi nhà 9A Ngô Sỹ L2 và số D phố B.

Ngày 13/10/2002 cụ T3 mất, các thừa kế của cụ T3 gồm cụ Trương Thị T4 (vợ lẽ) và ông Nguyễn Văn D (con trai cả), ông Nguyễn Hoàng L (con trai út) cùng ủy quyền cho ông L tiếp tục vụ kiện đòi nhà cho thuê với cụ M1.

Sau thời gian dài tham gia vụ kiện, ông L đã đòi được căn phòng mà cụ M1 thuê qua 3 cấp Tòa án và thi hành án số 07/2016/LĐST ngày 25,30/11/2016, phúc thẩm số 160/2019/DS-PT ngày 24/6/2019 và thông báo số 497/TB-TA ngày 05/8/2020 của Tòa án cấp cao. Căn phòng nhà ông D1 thì gia đình ông cũng đã thỏa thuận được với ông D1 và ông D1 đã trả lại nhà. Đến ngày 30/8/2023, gia đình ông L đã đòi lại được căn phòng của ông Lê C1 (con trai là ông Lê Quang M2) bằng Bản án số 153/2023/DS-ST. Hiện còn căn phòng của gia đình ông Đ3, ông N là chưa trả lại nhà.

Nay gia đình ông L làm đơn khởi kiện bà Bùi Thị G đòi lại nhà cho thuê, bà G là vợ của ông Phạm Văn Đ3 (ông Đ3 đã chết). Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật buộc gia đình bà G phải trả lại căn phòng ở tầng 1 nhà số E Y M mà gia đình bà G đang thuê để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

***Bị đơn bà Bùi Thị G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T, chị Bạch Hải Y, chị Hoàng Thảo L1 thống nhất trình bày:***

Khoảng năm 1950, bà G lấy chồng và sinh sống tại tầng 1 nhà số E Y (số D phố B cũ) cho đến nay. 70 năm qua gia đình bà G sinh sống tại ngôi nhà này cùng 03 thế hệ con, cháu, chắt, dù ngôi nhà đã xuống cấp và được gia đình bà xây sửa lại hàng năm. Gia đình bà ở tầng 1 nhưng có coi nới thêm ở tầng 2. Nay ông L, ông D yêu cầu gia đình bà phải trả lại nhà đất ở E Y M. Bà G mong ông D, ông L chứng minh đúng đất và nhà của bà là của ông D, ông L. Nếu đúng như vậy gia đình bà sẽ rất thiện chí để hòa giải. Gia đình bà đã sống rất nhiều năm ở đây, bà G là người đã đóng thuế đất 40, 50 năm cho Nhà nước. Bà cũng đã nhiều tuổi, gia đình khó khăn, bà không có khả năng mua một ngôi nhà khác nếu bị đòi lại nhà. Bà đề nghị ông D, ông L tạo điều kiện cho gia đình bà có chỗ ở mới phù hợp, số tiền bà đề nghị hỗ trợ là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Nếu ông D, ông L đồng ý hỗ trợ số tiền trên, gia đình bà sẽ tự nguyện bàn giao lại nhà và tìm nơi ở mới.

Tại đơn đề nghị ngày 17/5/2024, gia đình bà G thống nhất đề nghị gia đình ông L hỗ trợ cho gia đình bà số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Nếu gia đình ông L hỗ trợ số tiền trên gia đình bà G sẽ tự nguyện trả lại nhà cho gia đình ông L và tìm nơi ở mới. Ngoài ra gia đình bà G không có bất cứ yêu cầu, đề nghị gì nữa.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Anh S trình bày:***

Anh là con của ông Phạm Văn P cháu nội bà Bùi Thị G. Anh thống nhất với lời khai của mọi người trong gia đình. Trường hợp gia đình anh hòa giải với ông L, ông D, anh cũng nhất trí với ý kiến của mọi người. Anh đã lập gia đình riêng từ lâu nên không có đóng góp gì với gia đình trong việc xây sửa nhà cửa. Do anh bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết toàn bộ vụ án vắng mặt anh. Anh ủy quyền việc giải quyết vụ án cho chị Bạch Hải Y, mọi ý kiến của chị Y cũng là ý kiến của anh.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thu H1 trình bày:***

Chị là con của ông Phạm Văn H cháu nội bà Bùi Thị G. Chị thống nhất với lời khai của mọi người trong gia đình. Trường hợp gia đình chị hòa giải với ông L, ông D, chị cũng nhất trí với ý kiến của mọi người. Chị đã lập gia đình riêng từ lâu nên không có đóng góp gì với gia đình trong việc xây sửa nhà cửa. Do chị bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết toàn bộ vụ án vắng mặt chị. Chị ủy quyền việc giải quyết vụ án cho chị Bạch Hải Y, mọi ý kiến của chị Y cũng là ý kiến của chị.

**Tại phiên tòa:**

- *Nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà G phải trả lại nhà thuê hiện gia đình bà G đang sử dụng tại tầng 1 nhà số E Y (số D phố B cũ). Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Nguyên đơn sẽ thanh toán tiền xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá là 35.247.440 đồng. Ngoài ra nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà G số tiền 30.000.000 đồng để chuyển đến nơi ở mới. Tổng cộng nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn là 65.247.440 đồng. Nguyên đơn không đồng ý với mức hỗ trợ mà bị đơn đề nghị tại phiên tòa.

- *Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:* Gia đình bà G đồng ý trả lại nhà cho gia đình ông L, bà G đề nghị ông L hỗ trợ cho gia đình bà G số tiền 1.000.000.000 đồng, gia đình bà G sẽ tự nguyện bàn giao trả lại nhà cho ông L.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều được HĐXX thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

*Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L. Buộc gia đình bà Bùi Thị G phải có trách nhiệm trao trả toàn bộ phần diện tích nhà tại tầng 1 số 53 Y (số D phố B cũ) bao gồm: phòng khách tầng 1 diện tích 16,9m<sup>2</sup>, phòng ngủ tầng 1 diện tích 7,6m<sup>2</sup>, phòng ngủ tầng 2 diện tích 9,9m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh 2,0m<sup>2</sup> cho ông D và ông L (do ông L đại diện nhận). Ông D và ông L phải thanh toán cho gia đình bà Bùi Thị G (do bà Bùi Thị G đại diện nhận) tiền xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà là 35.247.440 đồng theo biên bản định giá ngày 29/01/2024. Ghi nhận sự tự nguyện của ông D, ông L không yêu cầu gia đình bà Bùi Thị G phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông L hỗ trợ gia đình bà G số tiền 30.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L, bà Bùi Thị G thuộc trường hợp không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*[1] Về tố tụng:*

*Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cùng các tài liệu Tòa án xác minh thu thập được xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp đòi nhà cho thuê. Bị đơn bà Bùi Thị G có đăng ký nhân khẩu thường trú và cư trú tại số E phố Y (số D phố B cũ), phường V, quận Đ, Hà Nội. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, việc Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

*Về những người tham gia tố tụng:* Theo cung cấp của Công an quận Đ, các nhân khẩu có hộ khẩu thường trú và hiện đang sinh sống thực tế tại địa chỉ 4b phố B cũ (số E phố Y) gồm: hộ số 1: bà Bùi Thị G (chủ hộ), cháu Nguyễn Quang M; hộ số 2: ông Phạm Văn H (chủ hộ), anh Phạm Tuấn A, cháu Phạm Gia H2, cháu Phạm Hoàng Chí K; hộ số 3: bà Phạm Thị T (chủ hộ), chị Bạch Hải Y, cháu Hoàng Quỳnh A1.

Xác minh tại Công an phường V tại địa chỉ số 4b phố B (cũ) hộ bà Bùi Thị G có những nhân khẩu đăng ký thường trú và cư trú thực tế gồm: bà Bùi Thị G, cháu Nguyễn Quang M, bà Phạm Thị T, chị Bạch Hải Y, anh Nguyễn Minh T1, cháu Hoàng Quỳnh A1, ông Phạm Văn H, anh Phạm Tuấn A, cháu Phạm Gia H2, cháu Phạm Hoàng Chí K. Các nhân khẩu đăng ký thường trú nhưng không cư trú thực tế gồm: chị Phạm Thu H1, cháu Hoàng Đức Đ, anh Phạm Anh S. Các nhân khẩu không đăng ký thường trú nhưng cư trú thực tế có chị Hoàng Thảo L1.

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L là những người thừa kế hợp pháp của cụ Nguyễn Hữu T3. Ông L, ông D khởi kiện bà G đòi nhà cho thuê vì vậy Tòa án xác định ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L là nguyên đơn, bà Bùi Thị G là bị đơn. Các nhân khẩu có đăng ký thường trú và cư trú thực tế, các nhân khẩu đăng ký thường trú nhưng không cư trú thực tế, các nhân khẩu không đăng ký thường trú nhưng cư trú thực tế tại số E Y (số 4b phố B cũ) đều là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

*[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Năm 1950, cố Nguyễn Hữu Đ1 và cố Vũ Thị V mua lại của cụ Phạm Hoan B căn nhà tại số I N (nay là số A N) và số 4 đường B (nay là số E phố Y) mang bằng khoán điền thổ số 381 khu S nằm trên thửa đất số 397 khu K tờ số 13 sổ Điền thổ Hà Nội quyển 2; diện tích mặt bằng 211m<sup>2</sup> theo Văn tự mua bán ngày 25/5/1950. Sau khi mua, gia đình cố Đ1, cố V ở tại nhà số I N còn nhà tại số D đường B thì cho một số (5) hộ gia đình thuê, trong đó có hộ gia đình cụ Phạm Văn Đ3. Năm 1954-1955, cố Đ1, cố V cùng 02 con là Đ4 và Đ5 đi vào N, trước khi đi cố Đ1, cố V viết giấy giao lại nhà cho con trai là cụ Nguyễn Hữu T3. Ngày

09/11/1955 Ủy ban Hành chính H đã cấp “Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ” số 82/CN chứng nhận cụ Nguyễn Hữu T3 “được quản lý nhà số 9A Ngô Sỹ Liên của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Hữu Đ1 và cụ Nguyễn Thị V1”. Ngày 02/12/1955 Ủy ban Hành chính H cấp “Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ” số 165/CN chứng nhận cụ Nguyễn Hữu T3 “được quản lý nhà vắng chủ số 9A Ngô Sỹ L2 và số 4 ngõ 224 của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Hữu Đ1 và cụ Nguyễn Thị V1”.

Năm 1957 cụ Nguyễn Hữu T3 khởi kiện các hộ thuê nhà tại số D đường B. Tại Án hộ số 887 ngày 23/9/1957 chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của cụ T3 đối với các hộ thuê nhà tại số D đường B. Căn cứ Án hộ số 887 ngày 23/9/1957 có cơ sở xác định cụ Nguyễn Hữu T3 là đại diện cho chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất tại số D đường B và ông Đỗ Lê, ông Phạm Văn Đ3, ông D1, ông N, ông Lê C1 là người thuê nhà.

Năm 2002, cụ Nguyễn Hữu T3 đã có đơn khởi kiện đòi nhà cho thuê đối với cụ Trần Thị M3 (cụ M3 ở nhà của ông Đỗ Lê). Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 160/2019/DS-PT ngày 24/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê ở số D đường B của cụ Nguyễn Hữu T3 đối với gia đình ông Nguyễn Xuân T5 (con trai cụ M3).

Năm 2021, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L là người thừa kế của cụ Nguyễn Hữu T3 đã có đơn khởi kiện đòi nhà cho thuê đối với ông Lê Quang M2 (con của cụ Lê C1). Tại Bản án số 153/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 (bản án đã có hiệu lực pháp luật), Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê ở số D đường B của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L đối với ông Lê Quang M2.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định nhà số E Y (số D đường B cũ) có nguồn gốc là của cố Đ1, cố V1. Khi cố Đ1, cố V1 vào N thì con trai hai cố là cụ Nguyễn Hữu T3 là người quản lý nhà, việc quản lý nhà này được Ủy ban Hành chính H3 chứng nhận theo Giấy chứng nhận số 165/CN ngày 02/12/1955. Như vậy, nhà số D, phố B (cũ) không thuộc diện nhà vắng chủ nên cụ Nguyễn Hữu T3 không phải bàn giao lại nhà cho Nhà nước theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 24/CP ngày 13/02/1961.

Cố Đạt, cố V1 và các con trai là ông Đ5, ông Đ4, con nuôi là bà P1 đã được Tòa án nhân dân quận Đống Đa tuyên bố là đã chết theo quyết định của Bản án số 07/DS-ST ngày 09/9/2004. Cụ Nguyễn Hữu T3 được xác định là người thừa kế duy nhất của cố Đ1, cố V1 đối với nhà đất tại nhà số D, phố B (cũ). Cụ T3 chết năm 2002, các thừa kế của cụ T3 là cụ Trương Thị T4 (vợ lẽ) và các con trai là ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L. Cụ Trương Thị T4 mất năm 2007, như vậy ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L là các thừa kế còn lại của cụ Nguyễn Hữu T3 nên ông D, ông L được xác định là chủ sở hữu nhà đất tại số D, phố B (cũ).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người liên quan không xuất trình các tài liệu chứng cứ thể hiện bị đơn được Nhà nước giao cho quản lý, sử dụng nhà số D, phố B (cũ) hoặc các tài liệu chứng cứ thể hiện bị đơn nhận chuyển nhượng hợp

pháp từ người khác. Ngoài ra căn cứ vào Án hộ số 887 ngày 23/9/1957 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn cụ Nguyễn Hữu T3 đối với các hộ thuê nhà tại số D đường B (cũ) trong đó có ông Phạm Văn Đ3 (chồng của bà Bùi Thị G), vì vậy xác định gia đình bà Bùi Thị G sử dụng nhà số D đường B (cũ) với tư cách người thuê nhà của cụ T3. Ông D, ông L là chủ sở hữu nhà số D đường B (cũ) và là bên cho thuê nhà nên các ông có quyền khởi kiện đòi lại nhà cho thuê đối với gia đình bà Bùi Thị G. Bà Bùi Thị G có trách nhiệm bàn giao nhà thuê cho ông D và ông L.

*\* Đối với việc sửa chữa nhà của gia đình bà Bùi Thị G:*

Giá trị căn phòng tầng 1 nhà số D phố B (cũ) thời điểm cụ T3 cho ông Phạm Văn Đ3 thuê từ trước năm 1955 đến nay đã hết khấu hao. Tại phiên tòa, ông L cũng đồng ý xác định giá trị nhà cũ đã khấu hao hết. Theo lời khai của bà Phạm Thị T (con của bà G, ông Đ3): khi thuê nhà của gia đình ông L từ những năm 1940, gia đình bà G đã sửa nhà nhiều lần. Khoảng năm 2020 phòng phía ngoài bị sập, gia đình đã xin phép Ủy ban nhân dân phường (xin phép miệng, không có văn bản) để xây sửa lại nhà như hiện nay bao gồm: phòng ngoài là nhà cấp 4 mái tôn, phòng trong có đồ trần bên trên có 01 phòng ngủ và khu phụ thêm, cầu thang lên tầng 2 ở phía ngoài sát cửa khu vệ sinh chung của nhà E Y M. Việc sửa nhà do ông Phạm Văn H đứng lên bỏ tiền ra tu sửa. Gia đình bà G nấu ăn ở sân chung không xây khu vực bếp, sử dụng khu vệ sinh tầng 1 chung cùng các hộ nhà 53 Y M. Hiện tại nhà bà Bùi Thị G có các nhân khẩu hiện đang cư trú thực tế gồm: bà Bùi Thị G, cháu Nguyễn Quang M, bà Phạm Thị T, chị Bạch Hải Y, anh Nguyễn Minh T1, cháu Hoàng Quỳnh A1, ông Phạm Văn H, anh Phạm Tuấn A, cháu Phạm Gia H2, cháu Phạm Hoàng Chí K, chị Hoàng Thảo L1. Vì vậy xác định để có được hiện trạng nhà ở như hiện nay là do công sức sửa chữa tôn tạo, duy trì nhà của cả gia đình bà Bùi Thị G.

Trị giá phần nhà tại tầng 1 (phía trong) số 4 phố B (cũ) hiện gia đình bà Bùi Thị G đang sử dụng theo Biên bản định giá ngày 29/01/2024 (kèm theo sơ họa thửa đất do Công ty TNHH Đ6 Hà Nội đo vẽ ngày 29/01/2024), tổng cộng là 35.247.440 đồng (tỷ lệ khấu hao còn lại 40% giá trị xây mới), bao gồm:

- Phòng ngoài: đơn giá 2.351.000 đồng/m<sup>2</sup>, diện tích 16,9m<sup>2</sup>, thành tiền là 15.892.760 đồng;

- Phòng trong: đơn giá 3.578.000 đồng/m<sup>2</sup>, diện tích 7,6m<sup>2</sup>, thành tiền là 10.877.120 đồng;

- Tầng 2: đơn giá 1.781.000 đồng/m<sup>2</sup>, diện tích 9,9m<sup>2</sup>, thành tiền là 7.052.760 đồng;

- Nhà vệ sinh: đơn giá 1.781.000 đồng/m<sup>2</sup>, diện tích 2m<sup>2</sup>, thành tiền là 1.424.800 đồng.

Do đó khi nhận bàn giao nhà, nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán giá trị phần công sức tôn tạo, sửa chữa, xây dựng nhà cho bị đơn là 35.247.440 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà

còn thiếu, xét sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp pháp luật, có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn D, bị đơn bà Bùi Thị G thuộc trường hợp được miễn không phải nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 305, Điều 512, Điều 513, Điều 514, Điều 515, Điều 516, Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

- Thông tư số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 hướng dẫn áp dụng một số quy định tại Nghị quyết về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

**Xử:** 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho thuê của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L đối với bà Bùi Thị G.

2. Buộc bà Bùi Thị G phải có trách nhiệm trao trả toàn bộ phần diện tích nhà tại tầng 1 nhà số E phố Y (số D đường B cũ) phường V, quận Đ, Hà Nội, bao gồm: tầng 1 phòng ngoài 16,9m<sup>2</sup>, tầng 1 phòng trong 7,6m<sup>2</sup>, tầng 2 phòng trong 9,9m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh 2m<sup>2</sup> (theo sơ họa thửa đất do Công ty TNHH Đ6 địa chính số 1 Hà Nội đo vẽ ngày 29/01/2024) cho ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L (do ông Nguyễn Hoàng L đại diện nhận).

3. Buộc ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L (do ông Nguyễn Hoàng L đại diện) phải thanh toán cho gia đình bà Bùi Thị G (do bà Bùi Thị G đại diện nhận) số tiền 35.247.440 đồng (ba mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm bốn mươi đồng) là tiền công sức xây dựng, tôn tạo, sửa chữa nhà của gia đình bà Bùi Thị G.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L không yêu cầu bà Bùi Thị G phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L hỗ trợ cho gia đình bà Bùi Thị G (do bà Bùi Thị G đại diện nhận) số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).



5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn D, bị đơn bà Bùi Thị G thuộc trường hợp được miễn không phải nộp tiền án phí.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhân:**

- TAND Thành phố HN;
- VKS Q.Đông Đa, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án Q.Đông Đa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Phương Thúy**