

Bản án số: **153/2023/DS-ST**

Ngày 30-8-2023

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 Nguyễn Phú Bình;

Bà Nguyễn Thị Ngọc.

- 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 Nguyễn Thị Yên- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, 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 94/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 về *Tranh chấp đòi nhà cho thuê* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2023/QĐXX-ST ngày 17/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 206 ngày 09/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1946; ĐKNKTT: Số 4 đường C, phường C, quận H, H.

2- Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1961; ĐKNKTT: P1110 nhà H2, Khu đô thị V, phường G, quận L, H.

Ông Nguyễn Văn D ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng L.

Bị đơn: Ông Lê Quang M, sinh năm 1961; ĐKNKTT: Số 53 phố Y, phường V, quận Đ, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đường Việt A, sinh năm 1998; ĐKNKTT: Khối 3, P, huyện S, Hà Nội; Nơi cư trú: Số 2, ngách 6, ngõ T, phố T, phường H, quận Đ, Hà Nội (Giấy ủy quyền số công chứng 2378 ngày 14/8/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Lê Quang T, sinh năm 1957;

ĐKNKTT: Số 72, phố L, phường V, quận Đ, Hà Nội.

2- Bà Lê Thị Kim O, sinh năm 1960;

ĐKNKTT: Số 106, tổ 8, phường N, quận B, Hà Nội.

3- Bà Lê Thị Hằng N, sinh năm 1964;

4- Chị Lê Diễm M, sinh năm 1988;

5- Anh Lê Quang , sinh năm 1990;

Cùng ĐKNKTT: Số 53 phố Y, phường V, quận Đ, Hà Nội; Cùng nơi cư trú: Phòng 1108-CT1B-VOV M, phường M, quận N, Hà Nội.

6- Anh Lê M Đ, sinh năm 1990;

ĐKNKTT: Số 53 phố Y, phường V, quận Đ, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/4/2021 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 cố Nguyễn Hữu Đạt, sinh năm 1899 và cố Vũ Thị Vinh, sinh năm 1899 cùng sở hữu căn nhà rộng 211m² hai mặt đường số 9A phố Ngô Sỹ Liên (nay là số 11 phố Ngô Sỹ Liên) mặt sau là số 4 phố 224 (nay là số 53 phố Y Miếu), phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà Nội. Gia đình cố Đạt ở một nửa bên số 11 Ngô Sỹ Liên, còn 1 nửa phía đường 53 Y Miếu cho 5 hộ gia đình thuê gồm ông Đỗ Lê, ông Đắc, ông Duyên, ông Ngọc, ông Cường.

Khoảng năm 1954-1955 cố Đạt cố Vinh đi vào miền Nam, giao lại nhà cho con trai là Nguyễn Hữu T ở (cụ T là bố của ông L, ông D), cụ T thu tiền thuê nhà hàng tháng của 5 hộ thuê nhà nói trên và đóng góp thuế với nhà nước, trước khi đi cố Đạt giao lại toàn bộ giấy tờ nhà bản gốc cùng giấy viết tay cho cụ T.

Khi Chính phủ về tiếp quản thủ đô, đợt điều tra kê khai nhà cửa năm 1955 đã cấp cho cụ T giấy quản lý nhà 9A phố Ngô Sỹ Liên và số 4 phố 224 (nay là nhà 11 Ngô Sỹ Liên và số 53 Y Miếu). Năm 1957 sau nhiều lần đòi tiền thuê nhà không được với lí do các hộ thuê nhà xin giảm 50% giá thuê, cụ T đã khởi kiện đòi tiền thuê nhà. Trong thời gian các hộ không trả tiền thuê nhà, cụ T vẫn đóng tiền thuế thổ trạch và thuế lợi tức từ việc cho thuê nhà với nhà nước (có hóa đơn kèm theo). 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 T 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 cụ Lê Cường và vợ là cụ Bình (cụ Cường và cụ Bình là bố mẹ của ông Lê Quang M). Sau nhiều năm thu tiền nhà đến khoảng năm 1984 thì cụ T 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 T 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 T có thông báo

đòi lại nhà không cho thuê nữa nhưng các hộ gia đình không đồng ý, cụ T đã khởi kiện nhà cụ Mai (thuê nhà lại của cụ Đỗ Lê) ra Tòa án.

Năm 2002 cụ T xin xác nhận quyền sở hữu (sổ đỏ) phần nhà bên 9A Ngô Sỹ Liên. Ngày 28/8/2002 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho cụ T quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở 9A Ngô Sỹ Liên với diện tích 98,9m² sổ đỏ số 59992/QĐUB đồng thời theo quy định thu hồi lại giấy tờ gốc của cụ T 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 Liên và số 4 phố 224.

Ngày 13/10/2002 cụ T mất, các thừa kế của cụ T gồm cụ Trương Thị Tuệ (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 Mai.

Sau thời gian dài tham gia vụ kiện, ông L đã đòi được căn phòng mà cụ Mai 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 cấp cao. Căn phòng nhà ông Duyên thì gia đình ông cũng đã thỏa thuận được với ông Duyên và ông Duyên đã trả lại nhà. Hiện còn căn phòng của gia đình ông Đắc, ông Ngọc, cụ Cường (bố ông M) là chưa trả nhà.

Đối với căn phòng ông Lê Quang M đang sử dụng, ông L đã nhiều lần thương thảo nhưng ông M không hợp tác nên không có kết quả. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật buộc ông M trả lại nhà đang thuê để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Bị đơn ông Lê Quang M trình bày: Bố ông là cụ Lê Cường, mẹ là cụ Nguyễn Thị Bình. Bố mẹ ông sinh được 05 người con gồm: Bà Lê Mai Phương, sinh năm 1955; ông Lê Quang T, sinh năm 1957; bà Lê Kim O, sinh năm 1959; ông Lê Quang M, sinh năm 1961; bà Lê Thị Hằng N, sinh năm 1964. Hiện tại sổ hộ khẩu nhà ông tại số 53 phố Y Miếu (trước đây là số 4 phố 224) phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà Nội có những người sau: chủ hộ cụ Nguyễn Thị Bình (đã chết), ông Lê Quang M, bà Lê Thị Hằng N, chị Lê Diễm M, anh Lê Quang , anh Lê M Đ. Nhưng thực tế chỉ có một mình ông M ở tại địa chỉ trên, những người khác hiện đang sinh sống tại địa chỉ cụ thể nào thì ông không nắm được. Các anh chị của ông do ít qua lại nên ông không nắm rõ địa chỉ chỉ nhớ mang máng như sau: bà Phương ở Sài Gòn; ông T ở phường Văn Chương, Đống Đa, Hà Nội; bà O ở Trần Quý Cáp, Đống Đa, Hà Nội; bà N ở Chung cư VOV Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội. Bố ông có 02 vợ, vợ đầu là cụ Phụ (ông không nhớ rõ họ tên), cụ Phụ với cụ Cường có với nhau 06 người con: ông Lê Đức P (đã chết), ông Lê Đức Đ (đã chết), ông Lê Trí H, bà Lê Hồng L, bà Lê Kim D, ông Lê Bích T (hiện đều ở Trần Đại Nghĩa, Bạch Mai, Hà Nội). Lúc cụ C lấy cụ P đã ở tại địa

chỉ 53 phố Y Miếu. Các chị em của ông cùng được sinh ra tại đây, nhưng sau đó lấy chồng lấy vợ nên đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Căn nhà ở 53 Y Miếu do bố mẹ ông để lại cho ông, từ khoảng năm 1950-1951 cụ Lê Cường và cụ Nguyễn Thị Bình đã sinh sống ở đây và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước. Nguồn gốc căn nhà này là do cụ Cường, cụ Bình mua của người khác, ông không biết là mua của ai, hiện không còn giấy tờ gì về việc mua bán do chiến tranh đi sơ tán nhiều nơi nên thất lạc giấy tờ. Hiện ông chỉ còn lưu giữ các giấy tờ nộp thuế nhà đất từ năm 2011 cho đến nay. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T trình bày: Ông T và ông M là anh em ruột, nguồn gốc căn nhà ở địa chỉ 53 Y Miếu là của bố mẹ ông để lại, bố mẹ và 05 anh chị em ông chung sống tại nhà 53 Y Miếu. Đến năm 1964 ông T đi sơ tán, không về nhà sinh sống. Đến năm 1988 ông T lập gia đình và chuyển đến Linh Quang ở từ đó đến nay. Qua lời kể của bố mẹ, ông T được biết là nhà ở 53 Y Miếu là của bố mẹ ông mua để lại cho các con. Nay ông D, ông L khởi kiện ông M đòi nhà cho thuê, ông có ý kiến là ông D, ông L không có quyền đòi lại căn nhà trên vì nguồn gốc căn nhà không phải của ông D, ông L. Ông không liên quan đến việc khởi kiện này, ông cũng không có tài liệu, chứng cứ gì nộp cho Tòa án, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hằng N trình bày: Bà và ông Lê Quang M là anh em ruột. Nguồn gốc căn nhà ở 53 Y Miếu là của bố mẹ bà để lại. Bà sinh ra và lớn lên tại 53 Y Miếu cho đến năm 1987 bà đi lấy chồng và chuyển đến Gia Lâm. Đến năm 2021 bà chuyển về CT1B VOV Mễ Trì sống cùng chồng và 02 con là Lê Diễm M và Lê Quang H. Nay ông L, ông D khởi kiện ông M đòi nhà cho thuê, bà N có ý kiến là bà không liên quan đến việc khởi kiện này, bà không có tài liệu, chứng cứ gì nộp cho Tòa án, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim O, anh Lê M Đức hiện không có mặt tại nơi đăng ký nhân khẩu thường trú, không rõ ở đâu, Tòa án đã đăng tin tìm kiếm bà Lê Thị Kim O, anh Lê M Đức trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổng đạt niêm yết các văn bản tố tụng nhưng bà O, anh Đức không có mặt theo triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Diễm M, anh Lê Quang H đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, Tòa án đã đến nơi cư trú của anh chị nhưng anh chị vắng nhà nên không lấy được lời khai của anh chị.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M phải trả lại nhà thuê hiện ông M đang sử dụng tại số 53 Y Miếu. Nguyên đơn sẽ thanh toán tiền xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá là 57.762.240 đồng. Ngoài ra nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ tiền thuê nhà cho ông M trong 06 tháng là 12.000.000 đồng và hỗ trợ 5.000.000 đồng cho ông M chuyển đến nơi ở mới. Tổng cộng nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn là 17.000.000 đồng. Nguyên đơn không đồng ý với mức hỗ trợ mà bị đơn đề nghị tại phiên tòa.

- *Bị đơn trình bày:* Bị đơn xin rút yêu cầu mời luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Bị đơn đề nghị hòa giải với nguyên đơn, theo đó đề nghị ông L hỗ trợ cho ông M số tiền 350.000.000 đồng để ông M chuyển đến nơi ở mới, ông M sẽ tự nguyện bàn giao 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 ông Lê Quang T, bà Lê Thị Hằng N đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Người liên quan bà Lê Thị Kim O, anh Lê Minh Đức, chị Lê Diễm M, anh Lê Quang H không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 ông Lê Quang M phải có trách nhiệm trao trả toàn bộ phần diện tích nhà 12,9m² tại tầng 2 nhà số 53 Y Miếu, phần coi nói ở cầu thang, nhà tắm, nhà vệ sinh cho ông D và ông L (do ông L đại diện nhận). Ông D và ông L phải thanh toán cho ông Lê Quang M tiền xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà là 57.762.240 đồng theo biên bản định giá ngày 24/01/2022. Ghi nhận sự tự nguyện của ông D, ông L không yêu cầu ông Lê Quang M phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông L hỗ trợ tiền thuê nhà cho ông M trong 06 tháng là 12.000.000 đồng và hỗ trợ 5.000.000 đồng cho ông M chuyển đến nơi ở mới, tổng cộng số tiền hỗ trợ là 17.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L, ông Lê Quang M 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 ông Lê Quang M có đăng ký nhân khẩu thường trú và cư trú tại số 53 phố Y Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, 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 xác minh tại Công an phường Văn Miếu và cung cấp của Công an quận Đống Đa, hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Bình (chủ hộ) đăng ký thường trú tại địa chỉ số 4 phố 224 (số mới 53 Y Miếu), thời gian chuyển đến bắt đầu từ tháng 3/1977 gồm có các nhân khẩu: Cụ Nguyễn Thị Bình, con gái Lê Thị Kim O, Lê Thị Hằng N, con trai Lê Quang M, Lê Quang T, cháu Lê Diễm M, Lê Quang H, Lê Minh Đ. Trong đó cụ Nguyễn Thị Bình (xóa tử năm 2015), bà Lê Thị Kim O (chuyển đến tháng 3/1977, chuyển đi tháng 4/2004), ông Lê Quang T (chuyển đến tháng 5/1988, chuyển đi tháng 10/1993). Cụ Lê Cường được xác định không còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 53 Y Miếu từ thời gian chuyển hộ khẩu (tháng 3/1977). Các nhân khẩu hiện vẫn đăng ký thường trú tại 53 Y Miếu có bà Lê Thị Hằng N, ông Lê Quang M và các cháu Lê Diễm M, Lê Quang Huy, Lê Minh Đ nhưng chỉ có ông Lê Quang M sinh sống thực tế tại nhà 53 Y Miếu. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L là những người thừa kế hợp pháp của cụ Nguyễn Hữu T. Ông L, ông D khởi kiện đòi nhà cho thuê vì vậy Tòa án xác định ông Lê Quang M là bị đơn, bà Lê Thị Hằng N, chị Lê Diễm M, anh Lê Quang H, anh Lê Minh Đ hiện có hộ khẩu thường trú tại số 53 Y Miếu và bà Lê Thị Kim O, ông Lê Quang T là những người từng có hộ khẩu thường trú theo xác minh gần nhất tại số 53 Y Miếu là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T, bà Lê Thị Hằng N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Lê Thị Kim O, chị Lê Diễm M, anh Lê Minh Đ, anh Lê Quang H đã được Tòa án tổng đạt niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt những người liên quan trên.

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

Năm 1950, cô Nguyễn Hữu Đạt và cô Vũ Thị Vinh mua lại của cụ Phạm Hoan Bích căn nhà tại số 9A Ngô Sỹ Liên (nay là số 11 Ngô Sỹ Liên) và số 4 đường 224 (nay là số 53 phố Y Miếu) mang bằng khoán điền thổ số 381 khu Sinh Từ nằm trên thửa đất số 397 khu K tờ số 13 sổ Điền thổ Hà Nội quyển 2; diện tích mặt bằng 211m² theo Văn tự mua bán ngày 25/5/1950. Sau khi mua, gia đình cô Đạt, cô Vinh ở tại nhà số 9A Ngô Sỹ Liên còn nhà tại số 4 đường 224 thì cho một số (5) hộ gia đình thuê, trong đó có hộ gia đình cụ Lê Cường. Năm 1954-1955, cô Đạt, cô Vinh cùng 02 con là Đích và Định đi vào Nam, trước khi đi cô Đạt, cô Vinh viết giấy giao lại nhà cho con trai là cụ Nguyễn Hữu T. Căn cứ quy định tại Thông tư số 02/1999/TT-BXD ngày 03/5/1999 của Bộ Xây dựng thì Giấy ủy quyền viết tay của cô Đạt và cô Vinh ủy quyền cho con trai là cụ Nguyễn Hữu T là giấy ủy quyền không hợp pháp nhưng căn cứ khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định: “Trong trường hợp trước khi đi vắng nếu chủ sở hữu nhà ở không có ủy quyền quản lý hợp pháp thì công nhận quyền sở hữu cho bố, mẹ, vợ, chồng, con của người đó đang quản lý, sử dụng nhà đó”.

Ngày 09/11/1955 Ủy ban Hành chính Hà Nội đã cấp “Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ” số 82/CN chứng nhận cụ Nguyễn Hữu T “được quản lý nhà số 9A Ngô Sỹ Liên của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Hữu Đạt và cụ Nguyễn Thị Vinh”. Ngày 02/12/1955 Ủy ban Hành chính Hà Nội lại cấp “Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ” số 165/CN chứng nhận cụ Nguyễn Hữu T “được quản lý nhà vắng chủ số 9A Ngô Sỹ Liên và số 4 ngõ 224 của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Hữu Đạt và cụ Nguyễn Thị Vinh”. Năm 2002, cụ Nguyễn Hữu T đã có đơn khởi kiện đòi nhà cho thuê đối với một trong số hộ gia đình thuê nhà là cụ Trần Thị Mai (con trai là ông Nguyễn Xuân Tứ). Trong vụ án cụ T kiện cụ Mai, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và con dấu trên Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ số 165/CN. Kết quả giám định thể hiện: chữ ký của ông Nguyễn Bá Đoán- Ủy viên Ủy ban Hành chính Hà Nội và con dấu UBND Hành chính Hà Nội đóng trên Giấy chứng nhận là đúng của ông Đoán và của Ủy ban Hành chính Hà Nội.

Ngày 04/5/2022, Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã có Công văn số 403/CV-TA gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị cung cấp các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà đất qua các thời kỳ tại số 53 phố Y Miếu (số 4 đường 224 cũ); các nội dung Sở Xây dựng Hà Nội, Sở Địa chính Hà Nội, Phòng Tài nguyên Môi trường UBND quận Đống Đa đã cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội liên quan đến vụ án cụ Nguyễn Hữu T khởi kiện ông Nguyễn Xuân Tứ có thay đổi, bổ sung thêm

nội dung gì không. Tại Công văn số 4572/VP-ĐT, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã giao Sở Tài nguyên, Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Đống Đa nghiên cứu nội dung đề nghị, tổng hợp thông tin liên quan đến quá trình sử dụng nhà đất tại số 53 phố Y Miếu. Tại Công văn số 2767/UBND-TNMT ngày 19/8/2022, Phòng Tài nguyên Môi trường UBND quận Đống Đa trả lời: Theo báo cáo của UBND phường Văn Miếu, nhà đất tại địa chỉ 53 phố Y Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông Lê Quang M hiện đang sử dụng tầng 2, nhà 53 Y Miếu, diện tích khoảng 21,0m²; đã đăng ký đất đai, vào sổ theo dõi của UBND phường Văn Miếu số 13 quyển 01/2017 tình trạng: tranh chấp. Ngày 03/7/2014, Phòng Tài nguyên Môi trường quận Đống Đa có văn bản số 522/TNMT về việc trả lời cung cấp thông tin tại số 53 phố Y Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa cho Tòa án nhân dân quận Đống Đa, hiện vẫn giữ nguyên nội dung, không thay đổi, bổ sung gì khác. Tòa án nhân dân quận Đống Đa cũng đã sao chụp các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cụ Nguyễn Hữu T khởi kiện ông Nguyễn Xuân Tứ tại Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: ngôi nhà số 11 (cũ là 9A) Ngõ Sỹ Liên và số 4 đường 224 là nhà hai mặt phố nằm trên thửa đất số 397 tờ 13 khu K, mang bằng khoán điền thổ số 381 khu Sinh Từ, nguyên đứng tên ông Nguyễn Hữu Đạt và vợ là bà Vũ Thị Vinh. Năm 1954 ông Đạt, bà Vinh đi Nam. Ngày 02/12/1955 Ủy ban Hành chính thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền quản lý tài sản vắng chủ số 165/CN cho ông Nguyễn Hữu T được quản lý ngôi nhà số 9A Ngõ Sỹ Liên và nhà số 4 đường 224 của bố mẹ là ông Đạt, bà Vinh.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định nhà số 53 Y Miếu có nguồn gốc là của cố Đạt, cố Vinh. Khi cố Đạt, cố Vinh vào Nam thì con trai hai cố là cụ Nguyễn Hữu T là người quản lý nhà, việc quản lý nhà này được Ủy ban Hành chính Hà Nội chứng nhận theo Giấy chứng nhận số 165/CN ngày 02/12/1955. Như vậy, nhà số 53 Y Miếu không thuộc diện nhà vắng chủ nên cụ Nguyễn Hữu T 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 Vinh và các con trai là ông Định, ông Đích, con nuôi là bà Phúc 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 T được xác định là người thừa kế duy nhất của cố Đạt, cố Vinh đối với nhà đất tại số 53 Y Miếu. Cụ T chết năm 2002, các thừa kế của cụ T là cụ Trương Thị Tuệ (vợ lẽ) và các con trai là ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L. Cụ Trương Thị Tuệ mất năm 2007, như vậy ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng L là các thừa kế còn lại của

cụ Nguyễn Hữu T nên ông D, ông L được xác định là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại số 53 phố Y Miếu.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Quang M, người liên quan ông Lê Quang T, bà Lê Thị Hằng N khai nguồn gốc nhà đất tại số 53 Y Miếu là của bố mẹ là cụ Lê Cường và cụ Nguyễn Thị Bình để lại. Cụ Cường và cụ Bình mua lại nhà của người khác, nhưng không biết là mua của ai, hiện không còn giấy tờ gì về việc mua bán, ông M chỉ còn lưu giữ các giấy tờ nộp thuế nhà đất từ năm 2011 cho đến nay. Xét thấy, bị đơn không xuất trình được các tài liệu chứng cứ thể hiện bị đơn được Nhà nước giao cho quản lý, sử dụng nhà số 53 Y Miếu 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 T đối với các hộ thuê nhà tại số 4 đường 224 cũ (nay là số 53 phố Y Miếu) trong đó có cụ Lê Cường (bố của ông Lê Quang M), vì vậy xác định gia đình cụ Lê Cường sử dụng nhà số 53 Y Miếu với tư cách người thuê nhà của cụ T. Cụ Lê Cường, cụ Nguyễn Thị Bình đã chết, con của các cụ là ông Lê Quang M hiện đang sử dụng nhà số 53 Y Miếu cũng được xác định với tư cách là người thuê nhà của các thừa kế của cụ T. Ông D, ông L là chủ sở hữu, sử dụng nhà số 53 Y Miếu và là bên cho thuê nhà nên các ông có quyền khởi kiện đòi lại nhà cho thuê đối với ông Lê Quang M. Ông Lê Quang M có trách nhiệm bàn giao nhà thuê cho ông D và ông L.

Đối với việc sửa chữa nhà của gia đình cụ Lê Cường, cụ Bình trước đây và việc cải tạo, sửa chữa nhà hiện nay của ông Lê Quang M:

Giá trị căn phòng tầng 2 nhà số 53 Y Miếu thời điểm cụ T cho cụ Lê Cường thuê từ 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 ông M, khi bố mẹ ông ở từ những năm 1950 thì căn phòng cũng như hiện nay, cụ Cường ở đến năm 1979 thì chuyển đi nơi khác ở cùng vợ cả là cụ Phụ, khoảng năm 1990 thì cụ Cường chết. Cụ Bình chết năm 2014, ông M ở một mình từ đó đến nay. Quá trình ở ông M chỉ sửa sang làm mới căn phòng. Nhà vệ sinh ông M hiện sử dụng được xây dựng vào khoảng năm 1980 do phường và nhân dân cùng làm, ông M đã đóng góp cùng phường để xây dựng nhà vệ sinh này. Nhà tắm thì do ông M tự xây dựng bằng tiền của mình. Qua xác minh và lời khai của người liên quan, các con của cụ Cường, cụ Bình là bà Lê Mai Phương không có hộ khẩu thường trú và cư trú tại 53 Y Miếu; Bà Lê Kim O, chuyển đến 53 Y Miếu tháng 3/1977, chuyển đi tháng 4/2004; Ông Lê Quang T, chuyển đến 53 Y Miếu tháng 5/1988, chuyển đi tháng 10/1993 (nhưng thực tế từ năm 1964 ông T đi sơ tán, không về nhà sinh

sống, đến năm 1988 ông T lập gia đình và chuyển đến Linh Quang ở từ đó đến nay); Bà Lê Thị Hằng N có hộ khẩu thường trú tại 53 Y Miếu nhưng từ năm 1987 bà lập gia đình và không ở tại 53 Y Miếu từ đó đến nay, các con bà là chị M, anh H có hộ khẩu theo mẹ chứ thực tế không sinh sống tại 53 Y Miếu. Vì vậy xác định để có được hiện trạng căn phòng như hiện nay là do công sức tôn tạo, duy trì nhà của ông Lê Quang M.

Trị giá phần nhà tại tầng 2 (phòng thứ 2 tính từ mặt đường Y Miếu) số 53 Y Miếu hiện ông M đang sử dụng theo Biên bản định giá ngày 24/01/2022 tổng cộng là 57.762.240 đồng (bao gồm phần Căn phòng: đơn giá 5.971.000 đồng/m², diện tích 12,9m², thành tiền là 46.215.540 đồng; Góc xép gỗ: đơn giá 459.000 đồng/m², diện tích 12,2m², thành tiền là 3.359.880 đồng; Nhà vệ sinh: đơn giá 1.725.000 đồng/m², diện tích 2,2m², thành tiền là 2.277.000 đồng; Nhà tắm: đơn giá 1.725.000 đồng/m², diện tích 2m², thành tiền là 2.070.000 đồng; Bếp: mái tôn áp dụng đơn giá 443.000 đồng/m², hoa sắt áp dụng đơn giá 527.000 đồng/m², diện tích mái tôn 6m², diện tích hoa sắt 7,1m² (phần lan can cầu thang coi nói thêm để làm bếp, bếp quây PVC), thành tiền là 3.839.820 đồng) (theo sơ họa thửa đất do Công ty TNHH đo đạc địa chính số 1 Hà Nội đo vẽ ngày 24/01/2022). 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 57.762.240 đồng.

Tại đơn trình bày ngày 17/7/2023, nguyên đơn đề nghị tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn chi phí di dời nhà là 5.000.000 đồng và tiền thuê nhà trong 06 tháng là 12.000.000 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 ông Lê Quang M 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 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 227; khoản 3 Điều 228; 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 ông Lê Quang M.

2. Buộc ông Lê Quang M phải có trách nhiệm trao trả toàn bộ phần diện tích nhà 12,9m² tại tầng 2 nhà số 53 phố Y Miếu (số 4 đường 224 cũ) phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà Nội và phần coi nói ở lan can cầu thang để làm bếp (diện tích mái tôn 6m², diện tích hoa sắt 7,1m², bếp quây PVC); nhà vệ sinh (tầng 1) diện tích 2,2m²; nhà tắm (tầng 1) diện tích 2m² (theo sơ họa thửa đất do Công ty TNHH đo đạc địa chính số 1 Hà Nội đo vẽ ngày 24/01/2022) 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 ông Lê Quang M số tiền 57.762.240 đồng là tiền công sức xây dựng, tôn tạo, sửa chữa nhà của ông M.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L không yêu cầu ông Lê Quang M phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng L hỗ trợ tiền thuê nhà cho ông Lê Quang M là 12.000.000 đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và hỗ trợ 5.000.000 đồng cho ông Lê Quang M chuyển đến nơi ở mới. Tổng cộng số tiền hỗ trợ là 17.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Văn D, bị đơn ông Lê Quang M 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 nhận:

- TAND Thành phố HN;
- VKS Q.Đống Đa, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án Q.Đống 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