

Bản án số: 432/2023/DS-PT  
Ngày 31 tháng 8 năm 2023  
V/v. Tranh chấp đòi nhà cho thuê.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Phùng Hải Hiệp;

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Huyền Cường;

Ông Nguyễn Phan Nam.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Hương Thùy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê” do có kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DSST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9198/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Đỗ Xuân T, sinh năm 1928 (đã chết năm 2019) và bà Khúc Thị Huyền Y, sinh năm 1934 (đã chết ngày 16/10/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y:

1. Bà Đỗ Thị Kim O, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số C ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Ông Đỗ Trọng T1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Ông Đỗ Đình D, sinh năm 1956; Địa chỉ: A Y, phường P, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Bà Đỗ Thị Mai H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Phố Y, phường V, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T1 và ông D: Bà Đỗ Thị Mai H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Phố Y, phường V, quận H, thành phố Hà Nội (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị Mai H: Luật sư Phạm Thị N thuộc Công ty L5, Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

**\* Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Anh Nguyễn Duy V, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Phạm Thanh B thuộc Công ty L6, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt.

2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Anh Cồ Mạnh H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Tạ Quốc L1 thuộc Công ty L7, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Duy T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Anh Nguyễn Duy V, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Chị Nguyễn Thùy P, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Chị Đặng Thanh H2, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

5. Cháu Nguyễn Duy Đ, sinh năm 2016; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Cháu Nguyễn Thanh T3, sinh năm 2018; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đ, cháu T3: Anh Nguyễn Duy T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

7. Cháu Nguyễn Phương Tường V1, sinh năm 2009; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

8. Cháu Nguyễn Kim K, sinh năm 2016; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu V1, cháu K: Anh Nguyễn Duy V và chị Nguyễn Thùy P; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

9. Anh Cồ Mạnh H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số E ngõ H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

10. Ủy ban nhân dân phường H, quận H, thành phố Hà Nội; do chị Đào Thị Hồng Đ1 - Cán bộ địa chính làm đại diện. Vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y (lúc còn sống), do bà Y làm đại diện trình bày:*

Bố chồng tôi là cụ Đỗ Xuân H3, chết năm 1942 và mẹ chồng tôi là cụ Phạm Thị H4, chết năm 1979. Năm 1941, bố mẹ chồng tôi mua toàn bộ nhà đất số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội của cụ Văn Thị C và cụ Nguyễn Trần M1, diện tích 91m<sup>2</sup> xây 2 tầng, mái bằng gạch vữa. Lúc đó có 4 phòng, 2 phòng tầng 1, 02 phòng tầng 2, nhà vệ sinh và sân. Việc mua bán có lập hợp đồng mua bán, quyền của bố mẹ chồng tôi đối với nhà đất trên được thể hiện tại Bảng khoán điền thổ số 2262, các Tờ giải, thửa số 1749, vị trí tại phố B phía sau, khu C, tờ số 3, Địa bạ thành phố Hà Nội (Khu N). Sau khi mua, bố mẹ tôi và chúng tôi ở tại căn nhà này. Khi bố chồng tôi mất không để lại di chúc nhưng theo Bảng khoán điền thổ có để lại quyền thừa kế toàn bộ nhà số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội cho mẹ chồng tôi và 12 người con, gồm có: ông Đỗ Xuân T, ông Đỗ Xuân D1, bà Đỗ Thị H5, bà Đỗ Thị D2, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị T4, ông Đỗ Xuân T5, ông Đỗ Trọng Q, bà Đỗ Thị T6, ông Đỗ Xuân B1 (Đỗ Xuân M2), ông Đỗ Xuân H6 (H7), ông Đỗ Xuân H8. Ngoài ra, bố mẹ chồng tôi không có vợ khác, chồng khác, không có con nuôi, con riêng nào khác.

Khi mẹ chồng tôi mất cũng không để lại di chúc. Anh em trong gia đình nhà chồng tôi có làm biên bản thỏa thuận bằng “Bản phân chia thừa kế nội bộ gia đình ngày 24/11/1980” phân chia hưởng thừa kế nhà số E ngõ H của bố mẹ chồng tôi để lại cho ông Đỗ Xuân D1, ông Đỗ Xuân T, bà Đỗ Thị H5, ông Đỗ Xuân Q1,

ông Đỗ Xuân H8, cụ thể: Căn buồng trên gác phía trong thuộc về bà Dương Thị L2 (vợ ông Đỗ Xuân D1); Căn buồng chính trên gác phía ngoài và toàn bộ các căn buồng dưới của nhà số E ngõ H thuộc ông Đỗ Xuân T, ông Đỗ Xuân Q1, bà Đỗ Thị H5, ông Đỗ Xuân H8.

Sau khi anh em tôi phân chia di sản, vợ chồng ông D1, bà L2 đã nhận căn buồng 16m<sup>2</sup> trên tầng 2 và đã bán cho chủ khác. Do không có nhu cầu sử dụng, các thừa kế là bà Đỗ Thị H5, ông Đỗ Xuân Q1, ông Đỗ Xuân H8 đã nhường 03 buồng còn lại và 01 căn phụ tại tầng 1 cho vợ chồng tôi (Đỗ Xuân T, Khúc Thị Huyền Y) để chúng tôi sở hữu và sử dụng. Từ đó đến nay giữa chúng tôi không xảy ra bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện nào.

Khoảng năm 1953, 1954 mẹ tôi là cụ H4 cho một số người vào thuê nhà tại số E H nhưng không có hợp đồng thuê nhà. Hàng tháng tôi là người trực tiếp thu tiền thuê nhà, có giấy biên nhận thu tiền thuê nhà và giấy này giao cho người thuê, chúng tôi không giữ. Trong quá trình quản lý nhà từ trước cho đến nay chúng tôi có kê khai tại phường về việc cho thuê nhà tại số E ngõ H.

Khoảng năm 1960 mẹ tôi cho ông Nguyễn Văn H9 và bà Nguyễn Thị N2 thuê 01 phòng 16m<sup>2</sup> (phía trong) tầng 1 của nhà số E ngõ H. Công trình phụ dùng chung. Khi cho thuê không có hợp đồng thuê nhà. Hàng tháng tôi là người trực tiếp thu tiền thuê nhà, có giấy biên nhận thu tiền thuê nhà và giấy này giao cho người thuê, chúng tôi không giữ. Tiền thuê nhà thay đổi theo thời gian, khoảng năm 1980 là 500đ/tháng, năm 1985 sau khi đổi tiền là 50đ/tháng. Chúng tôi thu tiền đầy đủ đến khoảng năm 1986 (thời gian bà N2 mất) thì không thu được tiền thuê nhà nữa. Sau khi bà N2 mất thì con trai ông H9, bà N2 là ông Nguyễn Duy L cùng các con cháu tiếp tục ở đó. Chúng tôi đến thu tiền nhà nhưng họ không trả. Từ đó cho đến nay chúng tôi không thu được tiền thuê nhà.

Khoảng năm 1955 mẹ chồng tôi cho ông Cò Như C1 và bà Nguyễn Thị T7 thuê 01 phòng 16m<sup>2</sup> (phía ngoài) tầng 1 của nhà số E ngõ H. Công trình phụ dùng chung. Khoảng 3-4 năm sau, chúng tôi cho thuê thêm 4m<sup>2</sup> nữa liền kề với diện tích cho thuê trước, tổng diện tích cho thuê là 20m<sup>2</sup>. Khi cho thuê không có hợp đồng thuê nhà. Hàng tháng tôi là người trực tiếp thu tiền thuê nhà, có giấy biên nhận thu tiền thuê nhà và giấy này giao cho người thuê, chúng tôi không giữ. Tiền thuê nhà thay đổi theo thời gian, khoảng năm 1980 là 900đ/tháng. Chúng tôi thu tiền đầy đủ cho đến khoảng năm 1980 (thời gian ông C1 ốm mất) thì không thu được tiền thuê nhà nữa vì con ông C1, bà T7 không trả tiền. Hiện nay diện tích này do bà Bùi Thị M và cháu Cò Mạnh H1 đang ở.

Trong thời gian ông L, bà M không trả tiền thuê nhà, chúng tôi đã nhiều lần đề nghị UBND phường H giải quyết yêu cầu ông L, bà M trả tiền thuê nhà và trả diện tích nhà đang thuê cho chúng tôi nhưng phía ông L, bà M không hợp tác nên UBND phường không giải quyết được.

Gia đình tôi vẫn kê khai tại các cơ quan có thẩm quyền, hàng năm vẫn nộp thuế đầy đủ đối với phần diện tích nhà có tranh chấp này.

Do đó, đề nghị Toà án giải quyết:

+ Buộc ông L, bà M phải trả lại toàn bộ diện tích nhà đang ở tại tầng 1, số E ngõ H, quận H, Hà Nội cho chúng tôi.

+ Buộc ông L trả tiền thuê nhà còn thiếu là 25 năm từ năm 1986 đến năm 2019, trong đó từ năm 1986 đến năm 2011:  $500.000\text{đ} \times 12 \text{ tháng} \times 25 \text{ năm} = 150.000.000\text{đ}$ ; từ năm 2011 đến năm 2019:  $1.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 8 \text{ năm} = 96.000.000$ ). Tổng cộng là 246.000.000đ

+ Buộc bà M trả tiền thuê nhà là 25 năm từ năm 1986 đến năm 2019, trong đó từ năm 1981 đến năm 2011 là  $900.000\text{đ}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 30 \text{ năm} = 324.000.000\text{đ}$ , từ năm 2011 đến năm 2019 là  $1.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 8 \text{ năm} = 144.000.000\text{đ}$ . Tổng cộng là 468.000.000đ

Phần diện tích theo bằng khoán điền thổ số 2262 là  $91\text{m}^2$  nhưng diện tích thực tế hiện nay là  $88,7\text{m}^2$  (trong đó phần diện tích tranh chấp là  $82,1\text{m}^2$ ). Tôi xác nhận phần diện tích mà Toà án đã thẩm định là đúng với hiện trạng các gia đình đang sử dụng và không có tranh chấp với các hộ xung quanh, không lấn chiếm thêm.

*\* Bị đơn là ông Nguyễn Duy L trình bày:*

Tôi là con trai của cụ Trần Văn H10 (mất năm 1981) và cụ Nguyễn Thị N2 (mất năm 1992). Tôi sinh ra và lớn lên tại nhà số E ngõ H. Bố mẹ tôi vào ở tại diện tích nhà đất này như thế nào thì tôi không được biết, việc bố mẹ tôi có thuê nhà của cụ Phạm Thị H4 hay không thì tôi không được biết. Khi bố mẹ tôi còn sống, tôi chưa bao giờ thấy bố mẹ tôi nói là thuê nhà của ai, cũng chưa bao giờ thấy bố mẹ tôi trả tiền nhà cho gia đình ông T. Do tôi đi làm nên cũng không biết có việc ông T, bà Y đến đòi tiền thuê nhà hay không. Đến năm 2000, UBND phường có mời tôi ra trụ sở làm việc về việc ông T, bà Y đòi tiền thuê nhà và đòi nhà cho thuê là diện tích nhà đất tại số E ngõ H, tôi cũng trình bày là việc thuê hay không tôi không biết, tôi ở đó cùng với bố mẹ tôi còn tôi không thuê nhà. Trước khi ông T, bà Y kiện tôi ra Toà thì có thông báo đòi tiền thuê nhà và đòi nhà cho thuê đối với tôi. Quan điểm của tôi là tôi không thuê nhà của ông bà nên không có nghĩa vụ phải trả tiền thuê nhà cũng như phải trả nhà. Về giấy tờ nhà tại diện tích tôi đang ở, tôi không có giấy tờ gì.

Diện tích nhà tôi đang ở gồm khoảng  $16\text{m}^2$  tầng 1 phía trong nhà số E ngõ H do bố mẹ tôi cho vợ chồng tôi và gia đình tôi ở cho đến nay. Vợ tôi mất từ năm 2009, hiện nay gia đình tôi có những người sau đang ở: Tôi là Nguyễn Duy L, các con là Nguyễn Duy T2, Nguyễn Duy V, Nguyễn Thị P1 (vợ V), cháu nội Nguyễn Thị Tường V2, sinh năm 2009.

Quá trình ở cho đến nay, tôi vẫn sử dụng riêng diện tích 16m<sup>2</sup> và diện tích phụ dùng chung của hai hộ là hộ gia đình tôi và hộ gia đình bà M. Gia đình tôi có sửa chữa cải tạo phía trong nhà nhiều lần như tường ốp nhựa, nền ốp gỗ, làm gác xép; công trình phụ thì gia đình tôi và gia đình bà M cùng cải tạo cụ thể như làm hồ xí tự hoại, ốp tường, lát gạch, bể nước treo. Về diện tích tôi đang ở tôi cũng đóng thuế thổ trạch từ năm 1993. Sau khi có đơn của ông T, bà Y thì UBND phường không thu của tôi nữa từ khoảng năm 2008. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi nhà số E ngõ H, quan điểm của tôi là tôi không đồng ý vì đây là nhà bố mẹ tôi cho tôi chứ không thuê mượn của ai.

Tại Biên bản họp về việc giải quyết đơn thư tại số E ngõ H, bà Triệu Thị L3 là vợ ông Nguyễn Duy L khi còn sống trình bày bố mẹ chồng bà đã mua của ông T căn buồng trên và không có giấy tờ gì.

*\* Bị đơn bà Bùi Thị M trình bày:*

Tôi là con dâu cụ C1 và cụ T7 (hai cụ đã mất), chồng tôi là Cồ Huy Đ2 đã mất năm 1997. Tôi lấy anh Cồ Huy Đ2 từ năm 1981 (anh Đ2 mất năm 1997); khi lấy chồng bố mẹ chồng cho vợ chồng tôi ở tại diện tích phía ngoài tầng 1 tại số E H, diện tích 20m<sup>2</sup> và chúng tôi ở từ đó cho đến nay. Tôi không biết việc gia đình nhà chồng thuê, mượn hay vào ở tại nhà đất này như thế nào. Tôi cũng không được nghe bố mẹ chồng tôi nói về việc thuê nhà. Bố mẹ chồng tôi cho tôi thì chúng tôi ở chứ không thuê mượn của ai. Hiện nay gia đình tôi chỉ có tôi và con trai là Cồ Mạnh H1, sinh năm 1984 (chưa lấy vợ) đang ở tại số E ngõ H. Về giấy tờ nhà tại diện tích tôi đang ở, tôi cũng không có giấy tờ gì.

Quá trình ở cho đến nay, tôi vẫn sử dụng riêng diện tích 20m<sup>2</sup> và diện tích phụ dùng chung của hai hộ là hộ gia đình tôi và hộ gia đình ông L. Gia đình tôi có sửa chữa cải tạo phía trong nhà nhiều lần như lợp tôn trần, trát tường, ốp nhựa, làm nền nhà, làm gác xép; công trình phụ thì gia đình tôi và gia đình ông L cùng cải tạo đúng như ông L đã trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi nhà số E ngõ H, quan điểm của tôi là tôi không đồng ý vì đây là nhà bố mẹ tôi cho tôi chứ không thuê mượn của ai.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Anh Nguyễn Duy V, anh Nguyễn Duy T2 trình bày: Tôi sinh ra và lớn lên tại số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội. Trong quá trình sinh sống tại địa chỉ trên tôi có nghe bà tôi và bố mẹ tôi nói đã mua bán ngôi nhà trên từ thời các cụ sinh sống từ những năm 1950. Từ đó đến nay gia đình tôi vẫn đóng thuế đất hàng năm. Quá trình sinh sống gia đình tôi đã sửa chữa và cải tạo nhiều lần. Trong những lần cải tạo nói trên đều có sự nhất trí và đóng góp của các con là tôi và anh trai tôi. Nếu vì một lý do nào đó việc xử gây bất lợi cho gia đình chúng tôi thì đề

ngợi Toà xem xét cho chỗ ở của gia đình tôi.

Chị Đặng Thanh H2 trình bày: Tôi nhất trí với ý kiến của bố chồng tôi và chồng tôi. Đề nghị Toà án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình tôi.

Anh Cò Như H11 trình bày: Tôi sinh ra và lớn lên tại số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội từ năm 1984 đến nay. Trong quá trình sinh sống tôi được biết ông tôi là Cò Như C1 đã mua bán và sinh sống ở tại địa chỉ số E ngõ H từ năm 1950. Quá trình sinh sống gia đình tôi đã sửa chữa và cải tạo nhiều lần. Trong những lần cải tạo nói trên đều có sự nhất trí và đóng góp của tôi.

Trung tâm C2 - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cung cấp thông tin về nhà số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội (tại Công văn số 64/TTCNTT-TTLT ngày 05/4/2013) như sau: “...*thừa đất số 38, 41,42 tờ bản đồ số 7H-II-27 (bản đồ lập năm 1999), phường H, quận H có nguồn gốc tương đối tại vị trí thửa đất số 1749, tờ bản đồ số 3 (bản đồ lập năm 1942), khu chữ C, mang Bằng khoán điền thổ số 2262, khu nhà thờ*”. Ngày 26/02/2013, Trung tâm đã cung cấp cho Toà án nhân dân thành phố Hà Nội bản sao tài liệu Bằng khoán điền thổ số 2262, khu N.

Ủy ban nhân dân phường H cung cấp: Nhà số E ngõ H có Bằng khoán điền thổ số 2262 quyển 12, tờ 59 do Chính phủ toàn quyền Đ cấp ngày 29/10/1941 cho cụ Văn Thị C, vị trí phố Bát Sứ phía sau, khu C, số 1749, địa bạ thành phố Hà Nội, diện tích 91m<sup>2</sup> (chính là nhà số E ngõ H hiện nay). Cụ C bán lại cho cụ Đỗ Xuân H3 và cụ Phạm Thị H4 (bố mẹ đẻ của ông Đỗ Xuân T). Cụ H3 đã mất năm 1942 không để lại di chúc và để lại quyền thừa kế cho cụ H4 và 12 người con căn nhà này, trong đó có ông Đỗ Xuân T (chồng bà Khúc Thị Huyền Y). Hiện tại ông T và vợ là bà Y sử dụng một phòng tại tầng 2 (phía ngoài) của căn nhà này, phía trong tại tầng 2 số E ngõ H vợ chồng bà N3, ông T8 sử dụng (ông T8 đã mất) do mua lại của bà Dương Thị L2 (vợ ông Đỗ Xuân D1).

Phần diện tích ông T, bà Y đòi nhà đối với gia đình ông Nguyễn Duy L và gia đình bà Bùi Thị M là diện tích tại tầng 1 của nhà này. Qua kiểm tra sổ sách lưu giữ tại Ủy ban thì không thấy có giấy tờ, sổ sách gì về nhà đất của hai hộ ông L và bà M. Còn việc gia đình ông L, bà M ở tại tầng 1 số E ngõ H từ thời điểm nào và từ bao giờ, ở thuê hay ở nhờ thì Ủy ban không có tài liệu cung cấp cho Toà án. Ông T có nộp cho Ủy ban phường Hàng Bò 01 bản phô tô “giấy xin sửa chữa nhà” của bà Bùi Thị M trong đó có xác nhận “*từ năm 1981 đến nay tiền nhà tôi chưa trả, nếu gia đình lấy thì thanh toán*”.

Trong quá trình sử dụng, hộ gia đình ông L, bà M không coi nói thay đổi về kết cấu nhà mà chỉ thay đổi, sửa chữa nội thất. Việc sửa chữa nội thất không phải xin phép Ủy ban, các gia đình tự sửa chữa.

Diện tích 88,7m<sup>2</sup> mà Toà án tiến hành đo đạc khi xem xét thẩm định là đúng

hiện trạng sử dụng của các hộ gia đình tại đây. Nhà số E ngõ H hiện không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Bên cạnh đó, UBND phường H xác nhận nội dung đơn của ông Đỗ Xuân T về Ngôi nhà số E ngõ H mang tên cụ Phạm Thị H4, bằng khoán điền thổ số 2262, thửa 1749 khu C, Tp Hà Nội nguyên bản tiếng Pháp, dịch ra tiếng Việt ngôi nhà này “toạ lạc ở phố B phía sau” nhưng thực ra là ở phía sau phố B là một diện tích.

Sở X cung cấp thông tin (tại công văn số 1327/SXD-PC năm 2011) như sau: “Theo các tài liệu đang lưu giữ tại Sở Xây dựng thể hiện: Ngôi nhà số E ngõ H mang bằng khoán điền thổ số 2262 khu N, đứng tên chủ sở hữu là bà Phạm Thị H4 (Hoa lợi) và 12 con (Hư chủ): Đỗ Văn D3, Đỗ Thị H5, Đỗ Thị D2, Đỗ Xuân T, Đỗ Thị N1, Đỗ Thị T4, Đỗ Xuân T5, Đỗ Trọng Q, Đỗ Thị T6, Đỗ Xuân M2, Đỗ Xuân H12, Đỗ Xuân H8. Đây là thông tin về nguồn gốc của ngôi nhà số E ngõ H, Hà Nội. Các biến động về quyền sở hữu và sử dụng tại ngôi nhà trên Sở Xây dựng không có thông tin phản ánh”.

Tại biên bản thẩm định, định giá ngày 30/7/2019 thể hiện: Thửa đất có mặt tiếp giáp cuối ngõ H, quận H, có mặt cắt đường nhỏ nhất dẫn đến thửa đất dưới 2m, khoảng cách từ hè phố H đến thửa đất trên 30m<sup>2</sup>. Do vậy thửa đất định giá thuộc vị trí 4 phố H, quận H, Hà Nội có giá 149.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- Diện tích ông L sử dụng: 20,3m<sup>2</sup> x 149.000.000đ = 3.024.000.000đ

Giá trị gác xếp trong phần nhà ông L quản lý: 5.600.000đ

Tổng giá trị 3.029.600.000đ (Phần chi phí sửa chữa do đình ông L bỏ ra là 37.107.000 đồng).

- Diện tích bà M đang sử dụng 26,3m<sup>2</sup> x 149.000.000đ = 3.918.700.000đ

Giá trị gác xếp phần nhà chị M quản lý: 8.550.000đ; Mái vẩy trước nhà bà M: 2.808.000đ; Tổng giá trị 3.930.058.000đ

- Phần diện tích sân sử dụng chung và nhà kho: 35,5m<sup>2</sup> x 149.000.000đ = 5.289.500.000đ.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DSST ngày 26/01/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã căn cứ vào các điều 164, 169, 170 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 26, Điều 147, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y. Cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội của ông Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y.



2. Không chấp nhận yêu cầu về đòi tiền cho thuê nhà tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội của Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y đối với hộ gia đình ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M.

3. Buộc ông Nguyễn Duy L và anh Nguyễn Duy T2, anh Nguyễn Duy V (con ông L), chị Nguyễn Thùy P (vợ anh V), chị Đặng Thanh H2 (vợ anh T2), cháu Nguyễn Duy Đ, cháu Nguyễn Thanh T3 (con anh T2, chị H2), cháu Nguyễn Phương Tường V1, cháu Nguyễn Kim K (con anh V, chị P) và những người khác (nếu có, phát sinh sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019) đang sinh sống tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội phải di dời để trả lại toàn bộ diện tích 20,3m<sup>2</sup> và diện tích khu phụ, diện tích dùng chung tầng 01 tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội cho ông Đỗ Xuân T (do bà Khúc Thị Huyền Y và các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

4. Buộc bà Bùi Thị M, anh Cồ Mạnh H1 và những người khác (nếu có, phát sinh sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019) đang sinh sống tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội phải di dời để trả lại toàn bộ diện tích 26,3m<sup>2</sup> và diện tích khu phụ, diện tích dùng chung tầng 01 tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội cho ông Đỗ Xuân T (do bà Khúc Thị Huyền Y và các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Bà Khúc Thị Huyền Y và các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội được trả lại theo điểm 3 phần quyết định của bản án này và theo quy định của pháp luật.

5. Buộc bà Khúc Thị Huyền Y và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Xuân T phải thanh toán trả cho gia đình ông Nguyễn Duy L 42.707.000 đồng.

6. Buộc bà Khúc Thị Huyền Y và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Xuân T phải thanh toán trả cho gia đình bà Bùi Thị M số tiền 11.358.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án có hiệu lực thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi

hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Duy L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 16/10/2022 bà Khúc Thị Huyền Y chết. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Y được xác định là 04 người con chung của ông T, bà Y gồm: Bà Đỗ Thị Kim O, ông Đỗ Trọng T1, ông Đỗ Đình D, bà Đỗ Thị Mai H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T, bà Y không rút đơn khởi kiện; về cơ bản vẫn giữ nguyên quan điểm như ông T, bà Y đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Phạm Thị N bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã xuất trình được đầy đủ tài liệu chứng minh nhà số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cụ Đỗ Xuân H3 và cụ Phạm Thị H4; các cụ để lại nhà đất cho các con là ông T, bà Y được hưởng. Tranh chấp giữa hai bên đã phát sinh từ khoảng những năm 1980 nên quan điểm của bị đơn cho rằng bị đơn đã sinh sống ổn định, lâu dài tại phần nhà đất số E ngõ H là không đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn là ông Nguyễn Duy L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1 về cơ bản giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Phạm Thanh B bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bị đơn không tranh chấp với nguyên đơn về các tài liệu chứng minh quyền sở hữu nhà đất tại số E ngõ H nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, vì gia đình ông Nguyễn Duy L đã ở trên nhà đất ổn định hơn 60 năm mà không thông qua giao dịch thuê nhà, mượn nhà hoặc ở nhờ. Quá trình giải quyết vụ án, chính nguyên đơn cũng không xuất trình được

tài liệu chứng minh đã cho gia đình bị đơn thuê nhà. Trong thời gian sinh sống tại nhà số E ngõ H, gia đình ông L có đăng ký hộ khẩu, ký hợp đồng điện nước riêng và đã nộp đầy đủ thuế nhà đất từ đó đến nay. Do đó, có đủ cơ sở xác định gia đình ông L thuộc trường hợp chiếm hữu ngay tình, liên tục nhà đất hơn 60 năm, nên căn cứ theo quy định của Bộ Luật dân sự về việc xác lập quyền sở hữu thì gia đình ông L đủ điều kiện được xác lập quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Tạ Quốc L1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Cồ Mạnh H1 trình bày: Gia đình bà M đã ở trên đất được 3 đời và không có nơi ở nào khác. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không đúng; chứng thư thẩm định giá đã quá thời hạn; thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án: Kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Duy L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1 là hợp lệ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của ông Nguyễn Duy L, anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1 là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Duy L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1 trong thời hạn luật định và hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Đỗ Trọng T1, ông Đỗ Đình D; bị đơn là ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có kháng cáo vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia tố tụng hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án

cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”, đồng thời thụ lý giải quyết vụ án là đúng pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Duy L, anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Vợ chồng cụ Đỗ Xuân H3 (chết năm 1942) và cụ Phạm Thị H4 (chết năm 1979) sinh được 12 người con chung, gồm: ông Đỗ Xuân T, ông Đỗ Văn D3 (Đỗ Xuân D1), bà Đỗ Thị H5, bà Đỗ Thị D2, bà Đỗ Thị N1 (sống tại Mỹ), bà Đỗ Thị T4, ông Đỗ Xuân T5, ông Đỗ Trọng Q, bà Đỗ Thị T6, ông Đỗ Xuân B1 (tức Đỗ Xuân M2), ông Đỗ Xuân H6 (H12), ông Đỗ Xuân H8. Ngoài ra, hai cụ không có vợ khác, chồng khác, không có con nuôi, con riêng nào khác.

Năm 1941, vợ chồng cụ H3, H4 nhận chuyển nhượng nhà đất số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội từ cụ Văn Thị C và cụ Nguyễn Trần M1. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, thể hiện tại Hợp đồng mua bán ngày 29/9/1941, vị trí nhà tại phố B phía sau, khu C, số 1749, địa bạ TP Hà Nội, diện tích 91m<sup>2</sup> đăng ký sổ nhà đất số B, khu N Hà Nội, với giá 2.500\$00, đã trả bằng tiền mặt và cấp biên lai (Bản gốc tiếng Pháp, bản dịch Tiếng Việt). Hợp đồng mua bán, Bảng khoán điền thổ số 2262 đăng Sở điền thổ Hà Nội (Nhà thờ lớn) ngày 29/10/1941 và các Tờ giải những chứng thư, giấy tờ lưu nộp tại Sở Bảo thủ điền thổ Hà Nội tại quyển 14, số 1037, 1038, 1039 ngày 29/10/1941 của Bảng khoán điền thổ là những căn cứ pháp lý chứng minh quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của cụ H3 và cụ H4 đối với nhà đất tại số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội.

Năm 1942, cụ H3 chết không để lại di chúc riêng nhưng theo Bảng khoán điền thổ có để lại quyền thừa kế cho cụ H4 và 12 người con toàn bộ nhà số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội (thể hiện tại Tờ giải quyển 15, số 446 ngày 23/12/1942 của Bảng khoán điền thổ). Theo Trích lục bản đồ (chỉnh lý ngày 26/9/1960) của Sở Nhà đất thành phố H thì thửa số 1749, tờ số 3, khu C vị trí số E ngõ H đứng tên cụ Phạm Thị H4 và 12 người con.

Năm 1979, cụ H4 chết không để lại di chúc. Các con của cụ H3, cụ H4 đã tự thoả thuận phân chia di sản của bố mẹ để lại là nhà đất số E ngõ H tại “Bản phân chia thừa kế nội bộ gia đình ngày 24/11/1980” có nội dung như sau: Nhà số E ngõ H có 2 tầng, gồm 4 căn buồng chính và 01 căn buồng phụ được chia làm 5 phần: Căn buồng trên gác phía trong thuộc về bà Dương Thị L2 (vợ ông Đỗ Xuân D1); Căn buồng chính trên gác phía ngoài và toàn bộ các căn buồng dưới của nhà số E ngõ H thuộc ông Đỗ Xuân T, ông Đỗ Xuân Q1, bà Đỗ Thị H5, ông Đỗ Xuân H8. Tại Biên bản phân chia thừa kế nội bộ gia đình này, 10/12 người con của cụ H3, cụ H4 đã ký nhận vào biên bản, còn bà N1 và bà T6 vắng mặt nên không ký biên bản. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2012 (Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý vụ án lần đầu vào ngày 23/5/2012) thì tất cả những

người con của cụ H3 và cụ H4 đã có lời khai trình bày quan điểm không có tranh chấp về nhà đất số E ngõ H với ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y, cụ thể:

+ Bà Dương Thị L2 (vợ ông Đỗ Văn D3) trình bày: Đối với nhà số E ngõ H, bà và các con thống nhất ý kiến xác nhận không có trách nhiệm và quyền lợi gì đối với phần còn lại của ngôi nhà số E ngõ H, tuyệt đối không có ý kiến gì trong bất kỳ việc nào có liên quan đến ngôi nhà này. Đề nghị Toà án không đưa gia đình bà vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Các thừa kế là ông Đỗ Xuân Q1, ông Đỗ Xuân H8 đã có Giấy nhường tài sản cho vợ chồng ông Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y sở hữu và sử dụng theo biên bản họp gia đình.

+ Bà Đỗ Thị H5 và chồng là ông Chu Văn H13 (đều đã chết). Các con của bà H5, ông H13 có văn bản xin khước từ thừa kế tại ngôi nhà là số E ngõ H và khẳng định ông T, bà Y có toàn quyền đòi nhà cho thuê.

+ Bà Đỗ Thị N1 nhất trí với Biên bản họp gia đình và uỷ quyền cho ông T, bà Y cho đến khi kết thúc vụ án.

+ Bà Đỗ Thị T6 trình bày: Bà nhất trí với Biên bản họp gia đình. Bà T6 hiện đã chết, chồng bà T6 là ông Nguyễn Văn L4 cũng đã chết. Các con bà T6, ông L4 trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định không liên quan đến nhà số E ngõ H, đồng thời uỷ quyền cho ông T, bà Y cho đến khi vụ án kết thúc.

+ Bà Đỗ Thị D2 xác định không liên quan đến nhà số E ngõ H, phần của bà được hưởng bà nhường lại cho ông T.

+ Ông Đỗ Xuân B1 (tức Đỗ Xuân M2) trình bày: phần di sản thừa kế tại số E ngõ H mà ông được hưởng, ông xin không hưởng mà nhường lại cho anh trai Đỗ Xuân T và vợ Khúc Thị Huyền Y nên ông không có quyền gì đối với nhà số E ngõ H. Từ nay việc ông T, bà Y đòi nhà số E ngõ H do ông T toàn quyền quyết định, ông không liên quan gì, đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

+ Ông Đỗ Xuân H6 (H12), bà Trần Thị Bích A (vợ ông H12), anh T9, anh T2 là con trai đề nghị những người thuê trả lại nhà cho ông T, bà Y. Phần di sản ông H6 được hưởng, ông H6 nhường lại cho ông T và hoàn toàn không có quyền lợi gì đối với di sản tại nhà số E ngõ H.

+ Bà Đỗ Thị T4 bị tai biến mạch máu não, không nói, không đi lại được do ông Đỗ Tất Đ3 (chồng bà T4) cùng các con thống nhất trình bày: Vợ chồng ông Đ3 bà T4 không có liên quan đến quyền lợi tại số E ngõ H. Ông Đ3 uỷ quyền cho ông T, bà Y giải quyết vụ kiện đòi nhà và đòi tiền thuê nhà tại số E ngõ H tại các cấp Toà án cho đến khi thi hành xong việc khởi kiện trên.

+ Ông Đỗ Xuân T5 (đã chết), vợ ông T5 là bà Mai Thị T10 và các con thống nhất trình bày: Bà T5 và các con không có quyền gì đối với nhà số E ngõ H mà ông T đang đòi.

Như vậy, các ông/bà Đỗ Văn D3 (Đỗ Xuân D1), Đỗ Thị H5, Đỗ Thị D2, Đỗ Thị N1, Đỗ Thị T4, Đỗ Xuân T5, Đỗ Trọng Q, Đỗ Thị T6, Đỗ Xuân B1 (Đỗ Xuân M2), Đỗ Xuân H6 (H12), Đỗ Xuân H8 đều đã xin khước từ quyền thừa kế tại nhà đất số E ngõ H hoặc đã khẳng định không còn quyền lợi gì đối với nhà đất số E ngõ H, phần của mình nếu được hưởng thì để lại cho ông T, bà Y. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không cần thiết phải đưa các ông, bà có tên nêu trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý vụ án lần hai vào ngày 17/5/2016), đồng thời xác định ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y có quyền khởi kiện về việc đòi nhà đối với hộ gia đình ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M tại phần diện tích phòng 1, phòng 2 tầng 1 và khu vực sử dụng chung của nhà số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội là có căn cứ.

[4.2] Tài sản tranh chấp trong vụ án là nhà đất tại tầng 1, số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội hiện do gia đình ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M đang quản lý, sử dụng. Theo nguyên đơn trình bày thì khoảng năm 1955 cụ H4 cho ông Cồ Như C1 và bà Nguyễn Thị T7 (cha mẹ bà M) thuê 01 phòng 16m<sup>2</sup> (phía ngoài) tầng 1 của nhà số E ngõ H, sau đó khoảng 3 đến 4 năm gia đình cho thuê thêm 4m<sup>2</sup> nữa liền kề với diện tích cho thuê trước, tổng diện tích cho thuê là 20m<sup>2</sup>. Khoảng năm 1960 cụ H4 cho ông Nguyễn Văn H9 và bà Nguyễn Thị N2 (cha mẹ ông L) thuê 01 phòng 16m<sup>2</sup> (phía trong) tầng 1 của nhà số E ngõ H. Công trình phụ các hộ dùng chung. Khi cho thuê không có hợp đồng thuê nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn là ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía gia đình ông L, gia đình bà M cho rằng gia đình mình không thuê nhà của gia đình ông bà T, Y; gia đình ông/bà ở tại số E ngõ H qua nhiều thế hệ, đến nay đã hơn 30 năm nên không có nghĩa vụ phải trả nhà, càng không phải trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn. Gia đình ông L có giao nộp cho Tòa án tài liệu như hộ khẩu, hợp đồng mua bán điện sinh hoạt, hợp đồng dịch vụ cấp nước, biên lai thu thuế nhà đất. Tuy nhiên những giấy tờ, tài liệu này chỉ có giá trị chứng minh thực tế gia đình ông L đang ở trên đất tại thời điểm cơ quan nhà nước thu tiền điện, tiền sử dụng đất hàng năm, chứ không phải là cơ sở pháp lý để chứng minh về quyền sở hữu của cá nhân, gia đình đối với nhà đất đang tranh chấp. Ngoài ra, phía gia đình ông L cũng như gia đình bà M không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản hợp pháp của mình đối với nhà đất đang tranh chấp.

Trong khi đó, kết quả xác minh tại Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H thể hiện: Phần diện tích ông T, bà Y đòi nhà đối với gia đình ông Nguyễn Duy L và gia đình bà Bùi Thị M là diện tích tại tầng 1 của nhà này. Qua kiểm tra sổ sách lưu giữ tại Ủy ban thì không thấy có giấy tờ, sổ sách gì về nhà đất của hai hộ ông L và bà M. Ngoài ra, tại Tờ khai đăng ký nhà tư nhân từ ngày 02/4/1986, ông T đã kê khai về diện tích nhà đất tại số E ngõ H, mục 6 “tình hình sử dụng hiện nay” Phòng 1, tầng 1, diện tích chính 15,6m<sup>2</sup> người sử dụng Cồ Như C1 (bố chồng bà M), tư cách sử dụng: cho thuê; phòng 2, tầng A, diện tích chính 15,6m<sup>2</sup> người sử dụng Nguyễn Thị N2 (mẹ ông L), tư cách sử dụng: cho thuê; Tại “Giấy xin sửa chữa nhà” ngày 08/01/1995 do ông T nộp cho Ủy ban, trong đó bà M xin sửa nhà và xác định từ năm 1981 đến nay tiền nhà tôi chưa trả. Mặc dù tài liệu chỉ là bản phô tô nhưng chính phía bà M đã thừa nhận việc bà có làm đơn xin sửa chữa nhà là do khi bà sửa chữa thì gia đình ông T, bà Y không đồng ý, hai bên bất đồng quan điểm nên bà mới phải làm đơn nhờ chính quyền can thiệp để bà được sửa chữa nhà.

Hiện nay, gia đình ông L ngoài phần nhà đất tại số E ngõ H, gia đình ông L còn có nhà ở tại số D H (số D là do gia đình ông L tự đánh số), phường H, quận H, Hà Nội nên không có cơ sở xác định sở hữu ngay tình như đề nghị của Luật sư. Đối với gia đình bà M trình bày không còn nơi ở nào khác nhưng đã sử dụng phần diện tích tầng 01 nhà đất của gia đình ông T, bà Y từ nhiều năm nay. Để tránh những mâu thuẫn, xung đột kéo dài, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông L, bà M cùng gia đình và những người đang sống trên phần diện tích đang tranh chấp trả lại toàn bộ nhà đất tại tầng 1 số E ngõ H cho gia đình nguyên đơn là đúng.

[4.3] Quá trình sử dụng nhà đất tại số E ngõ H, gia đình ông L, bà M có đầu tư, tu sửa nhà đất. Theo Biên bản thẩm định, định giá ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội: Giá trị gác xếp trong phần nhà ông L quản lý là 5.600.000đ. Gia đình ông L xuất trình cho Tòa án bản phô tô chi phí sửa chữa, tổng số tiền 37.107.000đ. Giá trị gác xếp phần nhà chị M quản lý theo biên bản định giá là 8.550.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là những chi phí hợp lý nên buộc gia đình ông T, bà Y khi lấy lại nhà phải thanh toán cho gia đình ông L, bà M toàn bộ chi phí sửa chữa, cải tạo nêu trên là đúng.

Với các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Duy L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1. Tuy nhiên do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm là bà Khúc Thị Huyền Y đã chết, đồng thời với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tại phần quyết định “*Bà Khúc Thị Huyền Y và các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với*

đất; Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội được trả lại **theo điểm [3] phần quyết định của bản án này** và theo quy định của pháp luật.” là có thiếu sót khi chỉ đề cập đến quyền, nghĩa vụ của gia đình bà Y trong việc đăng ký, kê khai, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nhà đất gia đình ông L trả lại mà không đề cập đến phần nhà đất gia đình bà M trả lại. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về các nội dung nêu trên để đảm bảo tính chính xác khi thi hành án và phù hợp với thực tế.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y về việc đòi tiền cho thuê nhà tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội đối với hộ gia đình ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M. Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Khúc Thị Huyền Y và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Xuân T không kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết lại nội dung này.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nguyễn Duy V và anh Cồ Mạnh H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Duy L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Duy L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy V, anh Cồ Mạnh H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DSST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội của ông Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y (do các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

2. Không chấp nhận yêu cầu về đòi tiền cho thuê nhà tại địa chỉ số E ngõ



H, phường H, quận H, Hà Nội của Đỗ Xuân T, bà Khúc Thị Huyền Y (do các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) đối với hộ gia đình ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M.

3. Buộc ông Nguyễn Duy L và anh Nguyễn Duy T2, anh Nguyễn Duy V (con ông L), chị Nguyễn Thùy P (vợ anh V), chị Đặng Thanh H2 (vợ anh T2), cháu Nguyễn Duy Đ, cháu Nguyễn Thanh T3 (con anh T2, chị H2), cháu Nguyễn Phương Tường V1, cháu Nguyễn Kim K (con anh V, chị P) và những người khác (nếu có, phát sinh sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019) đang sinh sống tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội phải di dời để trả lại toàn bộ diện tích 20,3m<sup>2</sup> và diện tích khu phụ, diện tích dùng chung tầng 01 tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội cho ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y (do các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

4. Buộc bà Bùi Thị M, anh Cồ Mạnh H1 và những người khác (nếu có, phát sinh sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019) đang sinh sống tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội phải di dời để trả lại toàn bộ diện tích 26,3m<sup>2</sup> và diện tích khu phụ, diện tích dùng chung tầng 01 tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội cho ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y (do các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

5. Các ông/bà: Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E ngõ H, phường H, quận H, Hà Nội đối với phần nhà đất được trả lại theo quyết định của bản án này và theo quy định của pháp luật.

6. Buộc các ông/bà Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y phải thanh toán trả cho gia đình ông Nguyễn Duy L số tiền 42.707.000 đồng.

7. Buộc các ông/bà Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Xuân T và bà Khúc Thị Huyền Y phải thanh toán trả cho gia đình bà Bùi Thị M số tiền 11.358.000 đồng.

8. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

#### 9. Về án phí:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Khúc Thị Huyền Y được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Khúc Thị Huyền Y và ông Đỗ Xuân T (do các ông/bà Đỗ Thị Kim O, Đỗ Trọng T1, Đỗ Đình D, Đỗ Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/09502 ngày 05/5/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Duy L, bà Bùi Thị M là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Duy V và anh Cồ Mạnh H1 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi đương sự đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000849 ngày 23/6/2022 và số AA/2021/0000853 ngày 27/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Xác nhận anh Nguyễn Duy V và anh Cồ Mạnh H1 đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Duy L được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000848 ngày 23/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (do anh Nguyễn Duy V nộp thay).

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Phùng Hải Hiệp**