TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 293/2025/DS-PT
Ngày: 21/4/2025
V/v: Đòi quyền sử dụng căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Phạm Phương Thảo, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Lê Thị Hồng Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2025/TLPT-DS ngày 18/3/2025 về việc "Đòi quyền sử dụng căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2025/QĐ-PT ngày 18/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 234/2025/QĐPT-HPT ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1965;

Hộ khẩu thường trú: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người được ủy quyền: Ông Bùi Xuân D, sinh năm 1973 và bà Đặng Thu H1, sinh năm 2002; Địa chỉ liên lạc: Trung tâm T6, H N, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 002198, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng C1 ngày 12/10/2023).

Bị đơn:

1. Bà Vũ Thị K, sinh năm 1956;

Hộ khẩu thường trú: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Diệu Á (Theo giấy ủy quyền ngày 10/10/2023 lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hà Nội).

2. Bà Lê Diệu Á, sinh năm 1978;

Hộ khẩu thường trú: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Á: Luật sư Vũ Hồng H2 - Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Kim L, sinh năm 1961;

Hộ khẩu thường trú: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim L: Ông Bùi Xuân D và bà Đào Ngọc M (Theo giấy ủy quyền ngày 04/11/2023 lập tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Lê Cẩm P, sinh năm 1966;

Hộ khẩu thường trú: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Lê Mạnh C, sinh năm 1968;

Hộ khẩu thường trú: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Cẩm P và ông Lê Mạnh C: Ông Bùi Xuân D, ông Đặng Công Đức A và ông Nguyễn Bá Cao Đ (Theo giấy ủy quyền ngày 02/11/2023 lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội).

4. Công ty TNHH MTV Q

Trụ sở: Số B T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1977; Giám đốc Xí nghiệp Q1 (Theo văn bản ủy quyền số 1771/UQ-CTQL&PTN ngày 15/12/2023).

5. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972

6. Cháu Lê Quỳnh A1, sinh năm 2011 (con của anh C chị H3)

Cùng trú tại: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H3 và cháu Lê Quỳnh A1: Ông Bùi Xuân D, bà Nguyễn Thanh T1, bà Đào Ngọc M và ông Đặng Công Đức A (Theo giấy ủy quyền ngày 12/7/2024 lập tại Văn phòng C1). Địa chỉ liên lạc: Trung tâm T6, H N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

7. Chị Nguyễn Thị Minh H4, sinh năm 1976

8. Cháu Lê Hà P1, sinh năm 2008 (là con anh H, chị H4)

9. Cháu Lê Thu V, sinh năm 2010 (là con anh H, chị H4)

Cùng trú tại: Tầng B (nhà số C Y), nay là số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của chị H4, cháu P1, cháu V: Ông Bùi Xuân D, bà Nguyễn Thanh T1 (Theo giấy ủy quyền ngày 12/7/2024, lập tại Văn phòng C1); Địa chỉ liên lạc: Trung tâm T6, số H N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

10. Anh Nguyễn Đức T2, sinh năm 1974.

11. Cháu Nguyễn Đức N, sinh năm 2001.

12. Cháu Nguyễn Đức Khánh D1, sinh năm 2004.

Cùng trú tại: Số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Lê Quang H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

**** Nguyên đơn ông Lê Quang H và đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ông bà nội của ông H là cụ Lê Quang T3 (đã chết) và cụ Lương Thị M1 (đã chết). Hai cụ sinh ra 3 người con: Ông Lê Quang H5; bà Lê Thị P2; ông Lê Quang V1 (chết năm 2009).

Bố ông H là ông Lê Quang H5, mẹ ông H là bà Đỗ Thị H6. Bố mẹ ông H có 04 người con là: Lê Kim L (1961); Lê Quang H (1965); Lê Cẩm P (1966); Lê Mạnh C (1968). Ngoài ra, không có con nuôi, con đẻ nào khác.

Ông Lê Quang V1 (em ruột của bố ông H) kết hôn với bà Vũ Thị K (1956), có hai con: Lê Diệu L1 (1976), Lê Diệu Á (1978).

Bố ông H là cụ Lê Quang H5 sinh ngày 19/10/1941, là Kỹ thuật viên thiết kế ánh sáng sân khấu và vào làm việc tại Đoàn K1 (nay là Nhà hát K2) từ tháng 10 năm 1961 cho tới tháng 12 năm 1989 thì nghỉ hưu.

Ngày 01/08/1972, bố ông H ký hợp đồng thuê căn hộ số C, Khu tập thể Y, phường T, quận Đ, TP . (nay là Số A, Ngõ T, phường T, quận Đ, TP . Hà Nội) với Công ty Q thuộc Sở Q2 (nay là Xí nghiệp Q1). Căn nhà mà bố ông H thuê có diện tích 34,66m^2, gồm 02 tầng. Trong đó, tầng 1 có diện tích 21,38m^2; tầng 2 có diện tích 13,28m^2. Diện tích thuê nhà là dựa trên số người của gia đình là 6 và theo tiêu chuẩn của bố ông H là công nhân. Tại hợp đồng thuê có thể hiện những người trong gia đình gồm ông Lê Quang H5, bà Đỗ Thị H6, bà Lê Kim L; Lê Quang H; Lê Cẩm P; Lê Mạnh C. Thời hạn của hợp đồng thuê năm 1972 là 03 năm nhưng sau đó có ký tiếp hợp đồng thuê nữa hay không thì ông H không nắm rõ. Hợp đồng thuê nhà năm 1972 có tên của ông Lê Quang T3 nhưng ông T3 không ký vào hợp đồng.

Đến năm 1994 thì ký lại hợp đồng thuê nhà với xí nghiệp nhà, vẫn là ông H6 ký. Thành viên trong hợp đồng thuê nhà thể hiện gồm: Ông Lê Quang H5, bà Đỗ Thị H6; ông Lê Quang H; bà Lê Cẩm P; ông Lê Mạnh C. Bà Lê Kim L đã lập gia đình ra ở riêng nên không có tên trong hợp đồng thuê nhà nữa.

Từ năm 1972 cho đến nay, Công ty Q yêu cầu những người thuê nhà ký lại Hợp đồng một số lần. Bố ông H luôn là người đại diện cho gia đình đứng tên ký Hợp đồng. Các thành viên trong gia đình ông H được ghi rõ trong Hợp đồng thuê nhà là: Đỗ Thị H6 (mẹ ông H); các em ông H: Lê Cẩm P, Lê Mạnh C và Lê Quang H. Đồng thời với việc đứng tên ký Hợp đồng thuê nhà, bố ông H luôn là người thực hiện nghĩa vụ của Bên thuê là đóng tiền thuê nhà. Sau khi bố ông H chết, thì ông H là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà cho đến nay (có phiếu thu tiền).

Cuối tháng 9 năm 1972, vì thương ông bà nội và chú (ông Lê Quang V1) ở bãi P thường xuyên chịu cảnh lụt lội nên bố ông H đã đón ông bà nội cùng ông V1 (khi ấy mới 17 tuổi, chưa lấy vợ) về sống chung cùng gia đình ông H tại căn nhà số A, sử dụng chung toàn bộ diện tích nhà được thuê.

Ngày 30/4/1975, ông V1 lấy vợ là bà Vũ Thị K, ông V1 không có điều kiện mua nhà ở nơi khác nên trong gia đình đã sắp xếp lại vị trí ở. Gia đình ông H tập trung lên tầng 2 ở, tầng 1 là gia đình ông V1 ở. Việc sử dụng này ổn định từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng căn nhà phần nhà ai ở thì nhà đó cơi nới. Tuy nhiên, việc đóng tiền thuê toàn bộ căn nhà vẫn do một mình gia đình ông H đóng theo hợp đồng suốt 51 năm qua. Ông H6 là người trực tiếp trả tiền thuê toàn bộ căn nhà qua hình thức trừ tiền lương ở cơ quan.

Năm 1998, ông H6 mất. Từ thời điểm đó đến nay, đã nhiều lần gia đình ông H yêu cầu gia đình ông V1 trả lại tầng 1 cho anh em ông H, nhưng gia đình ông V1 vẫn không trả và luôn gây khó dễ cho ông H trong cuộc sống sinh hoạt hằng ngày cũng như các vấn đề về thủ tục pháp lý của căn nhà.

Theo quy định của pháp luật, ông H vợ con ông H6 được thừa kế quyền thuê nhà của ông H6 và được sử dụng toàn bộ diện tích căn nhà (cả tầng 1 và

tầng 2). Vợ con ông V1 phải trả lại quyền sử dụng tầng 1 của căn nhà cho gia đình ông H.

Gia đình ông H được thừa kế quyền thuê, quản lý sử dụng căn nhà số A, từ bố, mẹ đẻ ông H. Hiện tại, ông H và các anh, chị em ông H được toàn quyền thuê, quản lý sử dụng căn nhà số A.

Nay ông Lê Quang H yêu cầu Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết: Yêu cầu bà K, chị Á phải trả lại tầng 1 căn nhà A, ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội cho gia đình ông H bởi các lí do sau:

Thứ nhất: Xem xét Hợp đồng ông Lê Quang H5 đã ký Hợp đồng thuê với Công ty Q thuộc Sở Q2 năm 1972.

Hợp đồng thuê nhà ông Lê Quang H5 đã ký với Công ty Q thuộc Sở Q2 (nay là Xí nghiệp Q1) năm 1972 thuê căn nhà số A có thời hạn 03 năm (kể từ 01/8/1972 đến 01/8/1975) và được gia hạn 03 năm kế tiếp (kể từ 01/8/1975 đến 01/8/1978).

- Toàn bộ hồ sơ để ký Hợp đồng đã thất lạc, thiếu đi phần căn cứ để xác nhận điều kiện những người được thuê nhà vv…

- Tuy nhiên, bản thân Hợp đồng cũng thể hiện: Tên viết tại mục Bên thuê có cụ Lê Quang T3 và ông Lê Quang H5, nhưng: i) Phần ký nhận của Hai bên chỉ có ông Lê Quang H5 ký nhận quyền và trách nhiệm thực hiện hợp đồng) Bút phê tại cuối Hợp đồng là việc trừ tiền lương hàng tháng của ông H5 vào tiền thuê nhà (thể hiện ông H5 là được thuê nhà và người thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà).

Thứ hai: Vợ chồng ông H5 mới đủ tiêu chuẩn được thuê căn nhà số A

Tại thời điểm bắt đầu thuê nhà năm 1972, ông Lê Quang H5 là nhân viên kỹ thuật (Kỹ thuật viên Thiết kế ánh sáng sân khấu) của Đoàn Kịch nói K1 (nay là Nhà hát K2) và vợ là bà Đỗ Thị H6 cũng là công nhân bậc cao của Nhà máy D3. Ngoài ra, ông bà còn có nhiều thành tích trong cuộc kháng chiến chống Mỹ cứu nước và trong lao động sản xuất. Là những người đủ điều kiện, tiêu chuẩn được thuê nhà theo chính sách ưu tiên cho gia đình cán bộ nhân viên Nhà nước được thuê/ được phân và cấp nhà ở.

Khi đó bố ông Lê Quang H5 là ông Lê Quang T3 làm nghề đạp xích lô, mẹ ông H5 là bà Lương Thị M1 làm nghề bán hàng rong và em trai ông H5 là ông Lê Quang V1 còn nhỏ đang sống phụ thuộc vào gia đình, họ là những người lao động tự do.

Như vậy, xem xét về lịch sử, thời kỳ bao cấp những năm 1970 kinh tế rất khó khăn. Nhà ở là tài sản rất lớn, không thể đủ để cho người lao động tự do thuê ở mà chỉ giành cho đối tượng là người làm việc trong các cơ quan Nhà nước và có những thành tích nhất định. Theo đó, chỉ vợ chồng ông Lê Quang H5 mới đủ tiêu chuẩn được thuê nhà.

Thứ ba: Tất cả các Hợp đồng thuê nhà số A đều do ông Lê Quang H5 hoặc ông Lê Quang H5 và thành viên gia đình nhà ông H đứng tên.

Các hợp đồng thuê nhà ký tiếp sau mang tính kế thừa Hợp đồng thuê nhà ký năm 1972 cả về chủ thể ký kết hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ của người thuê nhà:

Hợp đồng thuê nhà ký năm 1984 do ông Lê Quang H5 là người đại diện đứng tên trong hợp đồng thuê nhà là hợp đồng có tính kế thừa hợp đồng thuê nhà trước đó, cũng ghi nhận số lượng nhân khẩu trong gia đình ông Lê Quang H5 gồm 06 người là các thành viên trong hộ gia đình đã có tên trong hợp đồng thuê nhà gồm: Lê Quang H5, Đỗ Thị H6, Lê Kim L; Lê Quang H; Lê Cẩm P; Lê Mạnh C.

Hợp đồng thuê nhà số G ký năm 1995 cũng do ông Lê Quang H5 là người đại diện đứng tên trong hợp đồng thuê nhà có ghi nhận số lượng nhân khẩu trong gia đình ông Lê Quang H5 là 05 người. Trong Phụ lục 1 của Hợp đồng có ghi tên các thành viên trong hợp đồng thuê nhà gồm có Ông Lê Quang H5 cùng vợ là bà Đỗ Thị H6 và 03 con: Lê Cẩm P, Lê Quang H và Lê Mạnh C; con gái lớn của ông H6 là Lê Kim L (sinh năm 1961) đã đi lấy chồng nên không thể hiện tên trên Phụ lục hợp đồng này.

Thứ tư: Ông Lê Quang H5 và các con ông H5 là người chủ yếu thực hiện nghĩa vụ của Bên thuê là đóng tiền thuê nhà trong suốt quá trình thuê nhà.

Đồng thời với việc đứng tên ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Q thuộc Sở Q2, ông Lê Quang H5 luôn thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà kể từ năm 1972 đến năm 1998.

Sau khi ông Lê Quang H5 chết (năm 1998), thì ông Lê Quang H (con trai của ông H5) là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà cho đến nay (có phiếu thu tiền đính kèm).

Thứ năm: Có thời điểm Lê Quang T3 nộp tiền thuê nhà, nhưng không làm thay đổi chủ thể được thuê nhà.

Tất cả thành viên gia đình ông T3 đều ở tại căn nhà đó. Theo đó, việc ở tại đó thì phải luân phiên nhau trả tiền thuê là điều đương nhiên. Việc trả tiền thuê đó không có nghĩa với việc phát sinh quyền thuê nhà của cụ T3 và gia đình ông V1 sau này.

Thứ sáu: Mặt khác năm 1970, nhà ông H5 đã tách thành 1 hộ khẩu riêng, và hộ khẩu này chuyển về số nhà A trước hộ khẩu nhà cụ T3

- Năm 1970 tại địa chỉ 74 tổ E khối E xóm T, Bãi Phúc T4, H, Hà Nội, đã có 02 quyển hộ khẩu:

+ Hộ khẩu thứ nhất, do ông Lê Quang H5 làm chủ hộ gồm 06 người là: Lê Quang H5, Đỗ Thị H6, Lê Kim L; Lê Quang H; Lê Cẩm P; Lê Mạnh C.

+ Hộ khẩu thứ 2 là do ông Lê Quang T3 làm chủ hộ gồm 03 người là Lê Quang T3, Lương Thị M1, Lê Quang V1.

- Đến ngày 01/8/1972, ông H6 được diện đủ tiêu chuẩn được ký hợp đồng thuê nhà, chỉ kê khai số lượng 06 người trong quyển hộ khẩu của mình, từ đó cán bộ nhà đất đã lấy số lượng 06 người x 6m2/1 người = 36m^2 bằng xấp xỉ 34m^2 là diện tích thực tế được thuê. (Còn nếu lấy 9 người (số lượng người của cả 02 hộ khẩu) x 6m^2/1 người = 54m^2, thì diện tích này không khớp với diện tích thực tế được thuê là 34m^2. 6m^2/1 người là tiêu chuẩn áp dụng chung cho tất cả các hộ gia đình thuê nhà tại thời điểm đó).

Năm 1972 sau khi ông H6 thuê được nhà, ông H6 đã đến cơ quan Công an phường, xin nhập khẩu riêng khẩu nhà ông H6 về trước. (Trong hồ sơ xin nhập khẩu gồm có: Đơn xin nhập khẩu về địa chỉ số C nhà A, phiếu báo nhân

khẩu, quyết định phân nhà về địa chỉ số C nhà A, hợp đồng thuê nhà và có ý kiến xác nhận phiếu giải quyết của Công an phường và Ban chỉ huy công an quận). Sau đó với nhập hộ khẩu cụ T3 làm chủ hộ về sau. Việc này thể hiện, bố mẹ ông H được thuê nhà, khi có nhà, mới chuyển được hộ khẩu về. Và ban đầu, chỉ chuyển được hộ khẩu nhà ông H về địa chỉ mới.

Đến ngày 30/4/1975 ông V1 lấy vợ và đến ngày 25/6/1975 gia đình ông H6 xin tách hộ khẩu, hộ khẩu ông H6 gồm có: Lê Quang H5, Đỗ Thị H6, Lê Kim L; Lê Quang H; Lê Cẩm P; Lê Mạnh C, hộ khẩu còn lại có cụ Lê Quang T3, bà Lương Thị M1, ông Lê Quang V1 và bà Vũ Thị K. Tất cả các thông tin thay đổi địa chỉ chỗ ở và lý do thay đổi địa chỉ chỗ ở của các nhân khẩu, theo thời gian từ năm 1972 đến nay, đều được lưu trữ rất rõ ràng ở trong tàng thư của Công an quận Đ.

Trong suốt quá trình thuê nhà, từ năm 1972 cho đến này, ông H6 và các thành viên trong gia đình ông H6 đều là chủ thể duy nhất hợp pháp ký kết hợp đồng thuê nhà với Nhà nước do có đủ điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định.

Về án phí: Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn bà Vũ Thị K, bà Lê Diệu Á (bà Á đại diện cho bà K) trình bày:***

Mẹ bà Á là Vũ Thị K kết hôn với ông Lê Quang V1 năm 1975. Cha mẹ bà Á sinh được 02 người con là Lê Ngọc L2, sinh năm 1975 và Lê Ngọc Á1, sinh năm 1978. Sau khi kết hôn mẹ bà Á1 về sống cùng gia đình chồng tại phòng 3 A44, tập thể Y (nay là số A ngõ T), phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Nguồn gốc của ngôi nhà gia đình bà Á1 đang ở tại số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội là cụ Lê Quang T3 (ông nội bà Á1), cụ Lượng Thị M2 (bà nội bà Á1), được Nhà nước giao nhà tại phòng 3 nhà A44. Trước khi chuyển về địa chỉ này, gia đình bà Á1 ở số A xóm T, bãi P, khối E khu H. Thời điểm sống ở đây các thành viên gia đình bao gồm:

- Ông bà nội bà Á1;
- Ông H6 (anh trai bố bà Á1), vợ ông H6 là bà Đỗ Thị H6
- Ông Lê Quang V1 (bố bà Á1).

Theo chủ trương và quyết định của Nhà nước lấy đất làm cầu C, nên ông bà nội bà Á1 và gia đình được Nhà nước chuyển về địa chỉ đang tranh chấp trên, phòng C4 (nay là 17 ngõ T), phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Từ 01/8/1972, gia đình bà Á1 bắt đầu làm hợp đồng thuê nhà với xí nghiệp nhà số B. Đứng tên trên hợp đồng có ông nội bà Á1 cụ Lê Quang T3 và bác bà Á1 ông Lê Quang H5 làm đại diện cho gia đình khi đó ông H5 đang làm công nhân tại đoàn kịch nói Trung ương. Thời điểm đó ông Lê Quang H5 (anh trai bố bà Á1) đã có gia đình và sống cùng nhà chung với ông bà nội bà Á1, bố bà Á1. Diện tích 27m^2 x 2 tầng. Số thành viên sử dụng là 09 thành viên gồm: Cụ Lê Quang T3, cụ Lương Thị M1, ông Lê Quang V1, ông Lê Quang H5 (gồm gia đình ông H5, vợ ông H5 và 04 người con của ông H5). Thuê toàn bộ diện tích căn nhà và không phân định rõ gia đình nào sử dụng tầng nào. Tuy nhiên hai gia đình có phân định để sử dụng sinh hoạt cho thuận tiện, gia đình ông H5 bao gồm vợ và

con cái ở tầng trên. Cụ T3, cụ M1, ông V1 ở tầng 1. Vệ sinh cả 2 tầng sử dụng chung tại tầng 1. Tiền thuê nhà là do cụ Lê Quang T3 trả, có biên lai cho đến năm 1981. Sau đó cụ Lương Thị M1 là người trả tiền thuê cho đến thời điểm năm 2000, sau khi cụ M1 mất thì ông Lê Quang V1 đóng tiền thuê cho đến năm 2006. Từ năm 2006 cho đến nay Nhà nước dừng không thu tiền thuê nhà do chưa ký lại được Hợp đồng thuê nhà. Hai gia đình sử dụng ổn định theo tầng từ thời điểm thuê cho đến nay.

Từ năm 1978, số thành viên sử dụng ở địa chỉ trên là 12 người, bao gồm:

1.Cụ Lê Quang T3; cụ Lương Thị M1.

2. Ông Lê Quang H5; Bà Đỗ Thị H6; Bà Lê Kim L; Ông Lê Quang H; Bà Lê Cẩm P; Ông Lê Mạnh C.

3. Ông Lê Quang V1; Bà Vũ Thị K; Bà Lê Ngọc L2; Bà Lê Diệu Á. Năm 1981, cụ Lê Quang T3 chết, năm 1998 ông Lê Quang H5 chết, năm 2000 cụ Lương Thị M1 chết, năm 2009 ông Lê Quang V1 chết.

Năm 1984, thực hiện chủ trương của Nhà nước ký lại hợp đồng thuê nhà tại xí nghiệp nhà số B quản lý. Cụ Lương Thị M1 đã kê khai 11 người sinh sống tách làm 02 sổ hộ khẩu bao gồm: hộ số 01: Ông Lê Quang H5 (chủ hộ); bà Đỗ Thị H6; bà Lê Kim L; ông Lê Quang H; bà Lê Cẩm P; ông Lê Mạnh C; hộ số 02: Cụ Lương Thị M1 (chủ hộ); ông Lê Quang V1; bà Vũ Thị K; bà Lê Ngọc L2; bà Lê Diệu Á. Khi thiết lập hồ sơ kê khai làm lại hợp đồng thuê nhà, cán bộ kê khai sai sót không đưa tên hộ gia đình bà Á vào Hợp đồng thuê nhà gồm cụ Lương Thị M1, ông Lê Quang V1, bà Vũ Thị K, bà Lê Ngọc L2, bà Lê Diệu Á. Ông Lê Quang V1 đã nhiều lần nộp đơn lên xí nghiệp nhà để giải quyết việc ký lại hợp đồng.

Năm 1994, khi ký lại hợp đồng thuê nhà theo quyết định 118/TTg, ông Lê Quang H5 kê khai gia đình có 2 quyển hộ khẩu, một quyển là của gia đình ông, một quyển là do cụ Lương Thị M1 (mẹ ông H5 làm chủ hộ) là nhập nhờ (hoàn toàn sai vì từ ngày 01/8/1972 cụ Lương Thị M1 và con trai Lê Quang V1 đã là thành viên trong hợp đồng thuê nhà). Do không kiểm tra và xác minh, nên cán bộ làm theo kê khai của ông H5. Sau đó, gia đình bà Á khiếu nại, Xí nghiệp Q1 (nay là Quản lý và phát triển nhà số B) đã nhiều lần mời gia đình bà Á gồm cả ông Lê Quang H5 và ông Lê Quang V1 đến để làm thủ tục điều chỉnh bổ sung 05 thành viên của hộ khẩu mang tên cụ Lương Thị M1 làm chủ hộ vào hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, ông H5 cố tình không đến, không hợp tác làm việc, không ký lại hợp đồng thuê nhà với mục đích không muốn bổ sung lại tên gia đình bà Á vào hợp dồng thuê nhà. Nay ông H5, bà H5 và ông V1 đều đã chết.

Hiện tại gia đình bà Á vẫn đang ăn ở sinh sống, quản lý, sử dụng tại tầng 1 số nhà A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội bao gồm: bà Vũ Thị K, Lê Ngọc Á1, ông Nguyễn Đức T2 (chồng bà Á1), con bà Á1 cháu Nguyễn Đức N, Nguyễn Đức Khánh D1 (có hộ khẩu thường trú và ăn ở sinh hoạt tại nhà đất này). Tầng 2 nhà tranh chấp vẫn do gia đình ông Lê Quang H (con trai ông Lê Quang H5) quản lý và sử dụng.

Quá trình sinh sống phần diện tích được thuê của xí nghiệp nhà gia đình vẫn giữ nguyên.

Cuộc sống gia đình bà Á1 rất khó khăn, khổ sở, phức tạp. Nhiều lần gia đình ông H có những hành vi gây xích mích, mâu thuẫn giữa hai gia đình và cố tình đuổi gia đình bà Á1 ra khỏi nhà đất đang được Nhà nước cho thuê. Ngôi nhà này bà Á1 được sinh ra và lớn lên ở đây cho đến bây giờ. Nhà nước cấp cho thuê ở, ông H đòi nhà, đuổi gia đình bà Á1 ra đường.

Gia đình bà Á1 mong muốn được có tên trong hợp đồng thuê nhà tại P3 A tập thể Y, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Nay là số nhà A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội) đồng thời xin được tách hợp đồng thuê nhà để gia đình bà có quyền lợi và trách nhiệm đóng tiền thuê nhà đầy đủ với xí nghiệp Q3. Xí nghiệp Q3 đã đề xuất cho hủy Hợp đồng thuê nhà số G ngày 20/02/1995 và ký lại Hợp đồng thuê nhà mới với số thành viên hiện đang có trong hộ khẩu tại địa chỉ trên.

Bà Á1, bà K không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bà Á1 và gia đình bà.

Về án phí: Bà Á1, bà K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Cẩm P và ông Lê Mạnh C do Ông Bùi Xuân D, ông Đặng Công Đức A và ông Nguyễn Bá Cao Đ là đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Các bên nhất trí với ý kiến trình bày của ông Lê Quang H. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H. Ngoài ra bà P, ông C không có yêu cầu gì khác. Bà P, ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** **Bà Lê Kim L do Bùi Xuân D và bà Đào Ngọc M trình bày**:* Nhất trí với ý kiến trình bày của ông Lê Quang H. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H.

** **Tại Công văn số 354 ngày 06/11/2023 và các văn bản tố tụng tiếp theo tại Tòa ông Vũ Tuấn D2 và ông Vũ Quốc T là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH một thành viên Q trình bày**:* Ngày 01/08/1972, Công ty Q đã ký Hợp đồng thuê căn hộ với ông Lê Quang T3 (con là Lê Quang H5) với diện tích 27m^2 gồm 02 phòng tại tầng 1 và tầng 2, địa chỉ số C nhà A, Khu tập thể Y, Phường T, quận Đ, Hà Nội thời hạn từ 01/8/1972 đến 01/8/1975 và gia hạn đến 31/7/1978. Trong hợp đồng năm 1972 không ghi rõ từng thành viên kèm theo chỉ có tên ông Lê Quang T3 và ông Lê Quang H5. Ông Lê Quang T3 là đối tượng chính được Công ty nhà thuộc Cục Q4 cho thuê. Không có nêu rõ mỗi người được thuê với diện tích bao nhiêu.

Ngày 19/7/1984, Xí nghiệp Q1 đã ký hợp đồng thuê nhà số 2907/QLN với ông Lê Quang H5. Phần ghi chú có ghi: hộ khẩu gồm Đỗ H6, L, H, P, C. Tổng số thành viên trong hợp đồng thuê nhà là 6.

Trong tờ khai ký lại hợp đồng của hộ dân thuê nhà ngày 04/4/1984 có ghi họ tên chủ hợp đồng: ông Lê Quang T3 và ông Lê Quang H5, họ tên người đang sử dụng: Lê Quang H5, Hộ khẩu: 2 quyển, số người hiện ở 11 người. Phần ký tên có ghi KT M1.

Thực hiện việc ký lại hợp đồng nhà QĐ số 118/TTg ngày 04/4/1994 Xí nghiệp Q1 đã thiết lập tờ khai diện tích nhà ở: Bên thuê nhà: họ và tên chủ hợp

đồng thuê; Số thành viên trong Hợp đồng thuê nhà: gồm 10 người; Quyển 1 (5 người) gồm: Lê Quang H5, Đỗ Thị H6; Lê Quang H; Lê Cẩm P; Lê Mạnh C; Quyển 2 (5 người) gồm: Lê Quang V1 (chủ hộ, em trai ông H6), Lương Thị M1 (mẹ), Lê Ngọc L2 (con gái), Lê Diệu Á (con gái), Vũ Thị K (vợ V1).

Ngày 17/9/1994, ông Lê Quang H5 đã có tờ khai thành viên hợp đồng thuê nhà: Tại mục 1: Thành viên trong hợp đồng cũ: có 6 người H5 - H5 (vợ) – L – H - P - C. Tại mục 2: Thành viên có hộ khẩu chính thức: Quyển 1 gồm 5 người: Quyển 2 gồm 5 người: (toàn bộ các thành viên đều được ghi chú là nhập nhờ). Tại mục 3: Đề nghị thành viên trong HĐTN ký mới theo QĐ118TTg: gồm 6 thành viên.

Ngày 20/2/1995 Xí nghiệp quản lý nhà của Đống Đ1 đã ký HĐTN số 7909 với bên thuê nhà là ông Lê Quang H5, số thành viên trong HĐTN là 5 người gồm có: Lê Quang H5 (chủ hợp đồng)- Đỗ Thị H6 (vợ) - Lê Quang H (con trai) – Lê Cẩm P (con gái) - Lê Mạnh C (con trai).

Ngày 9/6/1997 Xí nghiệp Q1 có Công văn số 599/KDN gửi ông Lê Quang H5 – Ông Lê Quang T3 về các căn cứ và quá trình ký hợp đồng thuê nhà tại số C nhà A Y từ năm 1972 đến năm 1995. Theo công văn này thì trong quá trình thiết lập hợp đồng thuê nhà số G đã có thiếu sót. Do vậy Xí nghiệp kinh doanh nhà Đống Đ1 đã mời ông Lê Quang H5 mang HĐTN số 7909 ký ngày 20/2/1995 đến Ban Q5 để bổ sung đưa thêm thành viên vào HĐTN theo đúng quy định. (do ông H5 đã không đến như giấy mời, nên HĐTN số 7909 vẫn chỉ có 5 thành viên cũ). Hiện nay, tại địa chỉ số 3 nhà A44 Yên Lãng:

Tầng 1 do bà Vũ Thị K (vợ ông V1) cùng con gái Lê Diệu Á đang sử dụng.

Tầng 2 do vợ chồng ông H (là con ông H5) cùng 2 người con gái đang sử dụng. Cho đến nay Xí nghiệp Q1 không lưu trữ các giấy tờ liên quan đến việc khiếu kiện, tranh chấp của căn hộ trên và cũng không nhận được đơn thư về tranh chấp khiếu kiện này. Trong sổ bộ quản lý cũng như báo cáo hàng năm Xí nghiệp đều đưa vào dạng tranh chấp, gia đình chưa thống nhất. Do vậy cho đến nay địa chỉ số C nhà A Y vẫn chưa ký lại HĐTN theo quyết định hiện hành.

Việc ai sử dụng tầng nào là do các đối tượng được thuê tự phân định, thỏa thuận với nhau và công ty T7 sử dụng, sự phân định của những người sử dụng.

Việc đóng tiền thuê cho nhà nước thì người đại diện (chủ hợp đồng) thực hiện nộp tiền. Việc tham gia đóng góp tiền thuê nhà của các thành viên do các thành viên tự thỏa thuận thống nhất.

**** Bà Nguyễn Minh H4, cháu Lê Hà P1, cháu Lê Thu V do bà Nguyễn Minh H4 và bà Nguyễn Thanh T1, ông Bùi Xuân D là đại diện ủy quyền trình bày:*** Nhất trí với toàn bộ ý kiến với ông H. Ngoài ra không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử.

**** Bà Nguyễn Thị H3, cháu Lê Quỳnh A1 do ông Bùi Xuân D, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thanh T1, bà Đào Ngọc M, ông Đặng Công Đức A*** nhất trí với toàn bộ ý kiến với ông H. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* ***Ông Nguyễn Đức T2*** nhất trí vời các lời trình bày của bà K và bà Á, ngoài ra ông T2 không có ý kiến gì khác.

Ông T2 có ý kiến do điều kiện không thể tham gia phiên tòa nên ông đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông.

* ***Cháu Nguyễn Đức N*** nhất trí vời các lời trình bày của bà K và bà Á, ngoài ra cháu N không có ý kiến gì khác.

* ***Cháu Nguyễn Đức Khánh D1*** nhất trí vời các lời trình bày của bà K và bà Á, ngoài ra cháu D1 không có ý kiến gì khác.

Cháu D1 có ý kiến do điều kiện không thể tham gia phiên tòa nên cháu đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt cháu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H đối với bà Vũ Thị K và bà Lê Diệu Á về việc yêu cầu bà Vũ Thị K, bà Lê Diệu Á trả tại phòng C4 (nay là số A) ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội, yêu cầu T5 quyền thuê căn nhà địa chỉ số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội thuộc về gia đình ông H.

Bà Vũ Thị K, bà Lê Diệu Á là đối tượng được quyền thuê nhà số C Y (nay là số A) ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội. Bà K, bà Á có quyền liên hệ với Xí nghiệp Q1 – Công ty TNHH MTV Q để ký hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Quang H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông H5 là đối tượng đủ điều kiện để được thuê nhà. Hợp đồng năm 1972 có tên ông Lê Quang T3 nhưng là do sửa chữa, viết thêm vào. Bên thuê nhà chỉ có chữ ký của ông H5, không có chữ ký của ông T3. Hợp đồng thuê nhà năm 1984 và năm 1994 đúng với quy định. Xí nghiệp kinh doanh nhà quận Đ ban hành Công văn số 599/KDN ngày 09/6/1997 là không đúng quy định. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Vũ Thị K, bà Lê Diệu Á (bà Á đại diện cho bà K)và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Hợp đồng thuê nhà năm 1972 có tên cụ T3. Hợp đồng thuê nhà năm 1984 và năm 1994 chỉ đứng tên ông H5 là không đúng quy định. Xí nghiệp quản lý nhà quận Đ đã yêu cầu gia đình ông H5 nộp lại hợp đồng để bổ sung thành viên nhưng gia đình ông H5 không nộp. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Mạnh C thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và trình bày: Xí nghiệp quản lý nhà làm sai, có mục đính để gia đình ông V1 bà K chiếm dụng quyền thuê nhà của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim L, bà Lê Cẩm P do ông D1, ông Đức A, bà M bà H3 đại diện đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Q có đơn xin được vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang H nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng tòa án cấp sơ thẩm không ban hành Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 201 BLTTD. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ kiện đã xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn nên cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung:

Phòng 3-A44, tập thể Y, (nay là số A ngõ T), phường T, quận Đ, Hà Nội có nguồn gốc ban đầu là thuộc sự quản lý của Sở Quản lý nhà đất thuộc Cục Q4. Năm 1972 Sở Quản lý nhà đất ký HĐTN với bên thuê là cụ Lê Quang T3 và ông Lê Quang H5, theo Điều 1 của Hợp đồng thuê Sở Quản lý nhà đất thỏa thuận để ông T3, ông H5 thuê 2 phòng, diện tích 27m^2 ở tầng 1+2 nhà số C khu Y, giá thuê một thước vuông là 10 đồng 1 tháng, thời hạn thuê là 3 năm từ ngày 01/8/1972 đến ngày 01/8/1975. Tại thời điểm đó, số người sử dụng căn hộ trên gồm 9 người (hai vợ chồng cụ T3 và con là ông Lê Quang V1 đã nhập về phòng 3-A44 Yên Lãng từ 11/9/1972; Gia đình ông H5 có 6 người: Hai vợ chồng và 4 con cùng sử dụng phòng 3-A44 Yên Lãng từ năm 1972 nhưng đến ngày 12/8/1975 mới nhập hộ khẩu về). Ngày 30/11/1981 cụ T3 chết. Năm 1984, Thực hiện chủ trương ký lại Hợp đồng thuê nhà của Ủy ban nhân dân quận Đ, Xí nghiệp Q1 đã tổ chức kê khai để ký lại. Theo tờ khai ngày 4/4/1984 thì gia đình có 2 quyển hộ khẩu/11 người (do cụ M1 vợ cụ T3, mẹ đẻ ông H5 khai). Nhưng đến khi thiết lập hợp đồng ngày 19/7/1984 do ông H5 đứng tên chủ hợp đồng thuê vì sơ xuất, cán bộ thiết lập hợp đồng không kiểm tra lại nên đã bỏ sót 1 quyển hộ khẩu do cụ Lương Thị M1 (mẹ đẻ ông H5) gồm 5 người không đưa vào thành viên trong hợp đồng thuê nhà mà lúc đó trong hợp đồng chỉ có 6 người (2 vợ chồng ông H5 và 4 con). Đến năm 1994, ký lại hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118 TTG của Thủ tướng Chính phủ. Tờ khai thành viên hợp đồng thuê nhà do ông Lê Quang H5 khai thì tại phòng C Y có 2 quyển hộ khẩu/10 người gồm: Quyển 1 do ông Lê Quang H5 đứng tên chủ hộ có 5 người; Quyển 2 do cụ Lương Thị M1 (mẹ đẻ ông H5) đứng tên chủ hộ có 5 người (gồm cụ M1, 2 vợ chồng ông V1 và 2 con ông V1) nhưng ông H5 lại ghi sổ hộ khẩu của cụ M1 có 5 người là nhập nhờ, do vậy cán bộ thiết lập hợp đồng đã không đưa 5 người trong quyển sổ hộ khẩu 2 vào thành viên thuê hợp đồng. Trong các hợp đồng thuê không thể hiện số m^2 cho mỗi người như ông H trình

bày mà chỉ thể hiện số m^2 được thuê chung cho mọi thành viên, khi gia đình ông V1 khiếu nại đối với việc Xí nghiệp nhà không đưa hộ gia đình ông vào thành viên hợp đồng, Xí nghiệp nhà đã mời gia đình ông H5 đến để làm thủ tục bổ xung 5 người trong hộ khẩu của cụ M1 vào thành viên trong hợp đồng thuê nhà tại phòng C Y, nhưng gia đình ông H5 không đồng ý. Xí nghiệp Quản lý nhà đề xuất cho hủy HĐTN số 7909 ngày 20/2/1995 và ký lại HĐTN mới với số thành viên hiện đang có hộ khẩu tại phòng C Y, Công ty Q đã chấp thuận đề nghị của Xí nghiệp Q3. Giao cho Xí nghiệp mời gia đình bà Đỗ Thị H6 và ông Lê Quang V1 đến xí nghiệp để thông báo chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số G ngày 20/2/1995 vì thời hạn thuê nhà đã hết và chủ hợp đồng thuê là ông Lê Quang H5 đã chết. Năm 1997, Xí nghiệp nhà đã mời gia đình bà H5 và ông V1 đến ký lại hợp đồng thuê nhưng gia đình bà H5 không hợp tác do vậy cho đến nay vẫn chưa ký lại được hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng thuê nhà năm 1972 thì cụ M1 và ông Lê Quang V1 (con trai cụ T3, cụ M1) đã là thành viên trong hợp đồng thuê nhà và có quyền ở hợp pháp tại căn hộ thuê, việc năm 1984 và 1994 Xí nghiệp kinh doanh nhà Đống Đ1 không đưa 5 người trong hộ khẩu của cụ M1 là những người đang thực tế sinh sống tại nhà 3 –A Y vào thành viên trong hợp đồng thuê nhà là thiếu sót, gây ảnh hưởng đến quyền thuê nhà của bà K, bà Á và không đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH MTV Q đã xác nhận việc không đưa 05 người trong hộ khẩu của cụ M1 vào thành viên trong hợp đồng thuê nhà là không đúng quy định của pháp luật do vậy, ngày 14/11/2006 Công ty Q nay là Công ty TNHH MTV Q đã nhất trí với đề xuất của Xí nghiệp Q1 hủy Hợp đồng thuê nhà số G ngày 20/2/1995 để ký lại hợp đồng với các thành viên hiện đang có hộ khẩu tại địa chỉ trên vì thời hạn thuê nhà đã hết và chủ hợp đồng đã chết. Năm 2009 ông Lê Quang V1 chết theo quy định tại Điều 104 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 57 Nghị định số 99/2015/CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu của Nhà nước có quy định: " *Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của nghị định này là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó, bao gồm đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27/11/1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của thủ tướng chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương) và các đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 61 nghị định này, trừ trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật*". Căn cứ vào các điều luật trên thì bà Vũ Thị K và bà Lê Diệu Á là vợ và con ông V1 có hộ khẩu thường trú và thực tế đang sử dụng nhà ở tại tầng 1 nhà C Y và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở trên, bà K, bà Á là những thành viên phát sinh tự nhiên kế thừa quyền thuê nhà ở của ông V1 tiếp tục được thuê nhà C Y (nay là số A) ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội. Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu bà K, chị Á trả lại tầng 1 căn nhà C Y (nay là số A) ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng hợp đồng thuê nhà năm 1972 và tờ khai có việc viết thêm vào nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, ông H5 là người ký tên trong hợp đồng thuê cũng không có ý kiến gì khi có tên cụ T3 trong hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu xin hủy hợp đồng thuê nhà mang tên ông Lê Quang H5 năm 1984 và xác định chủ thể tham gia hợp đồng thuê nhà bắt đầu từ năm 1972 và kế thừa theo quy định của pháp luật. Tuyên bà Vũ Thị K có quyền ký hợp đồng thuê nhà với Xí nghiệp nhà số B. Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án đại diện Công ty TNHH MTV Q đã có ý kiến năm 1984 và 1994 Xí nghiệp Q1 ký lại hợp đồng thuê nhà không đưa 05 người trong hộ khẩu của cụ M1 vào thành viên trong hợp đồng thuê nhà tại phòng C Y là thiếu sót và không đúng quy định của pháp luật. Tại Công văn số 6205 ngày 14/11/2006 của Công ty Q gửi Xí nghiệp Q3 đã nhất trí chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số G ngày 20/2/1995 vì thời hạn thuê nhà đã hết và chủ hợp đồng thuê nhà đã chết. Đồng thời hướng dẫn gia đình làm thủ tục sang tên và bổ xung thành viên vào hợp đồng thuê nhà. Xí nghiệp quản lý nhà đã mời gia đình ông H5, ông V1 đến để làm thủ tục ký lại hợp đồng nhưng gia đình ông H5 không hợp tác. Hợp đồng thuê nhà năm 1984 đã được ký lại bởi hợp đồng năm 1995, hợp đồng thuê nhà năm 1995 đã được Công ty Q6 ký không đúng nên đã chủ động yêu cầu hủy hợp đồng và cho đến nay thì thời hạn thuê theo hợp đồng đã hết. Bà Á, bà K có quyền liên hệ với Xí nghiệp Q1 – Công ty TNHH MTV Q để được hướng dẫn ký lại Hợp đồng thuê nhà.

Đối với tiền thuê nhà các bên đã trả cho Xí nghiệp Q1 – Công ty TNHH MTV Q các bên không yêu cầu giải quyết nên Tòa không xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang H.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Quang H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 217/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 497 Bộ luật dân sự năm 2005
- Điều 102 và 104 Luật nhà ở năm 2005
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.
- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H đối với bà Vũ Thị K và bà Lê Diệu Á về việc yêu cầu bà Vũ Thị K, bà Lê Diệu Á trả tại phòng C4 (nay là số A) ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội, yêu cầu T5 quyền thuê căn nhà địa chỉ số A ngõ T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội thuộc về gia đình ông H.

Bà Vũ Thị K, bà Lê Diệu Á là đối tượng được quyền thuê nhà số C Y (nay là số A) ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội. Bà K, bà Á có quyền liên hệ với Xí nghiệp Q1 – Công ty TNHH MTV Q để ký hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0065106 ngày 27/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Quang H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002699 ngày 04/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Trường hợp Bản án, quyết định này được 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 thỏa 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 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.+

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**