CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO- HẠNH PHÚC

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 107/2018/DS - PT
Ngày: 16/5/2018
V/v:*" Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sơn Hà

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà N1.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà N1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2017/TLPT-DS ngày 24/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đũi nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST, ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà N1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòasố 87/QĐ-HPT ngày 27/04/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà N1; giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lưu B. N1, sinh năm 1943. Ông N1 ủy quyền cho chị Lưu Mai Ch1, sinh năm 1979
2. Anh Lưu Bách CH, sinh năm 1969

Cùng có HKTT: số 8 HĐ, quận HK, thành phố Hà Nội

Bị đơn:

Anh Lưu Bách TH, sinh năm 1970

HKTT: số 8 HĐ, quận HK, thành phố Hà N1

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà N1

Trụ sở: số 221B Trần Đăng Ninh, quận Cầu Giấy, thành phố Hà N1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức S – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L- Giám đốc xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm (cú đơn xin vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Ngh2, sinh năm 1946

3. Chị Lưu Mai Ch1, sinh năm 1979

4. Chị Đoàn Thanh M, sinh năm 1977

Cùng HKTT: số 8 HĐ, quận HK, thành phố Hà N1

5. Chị Nguyễn Hoàng Tr3, sinh năm 1970

6. Cháu Nguyễn Yến Vi A, sinh ngày 3/10/2006

7. Cháu Nguyễn Trà My Tf, sinh ngày 11/11/2009

Cùng cư trú tại: số 8 HĐ, quận HK, thành phố Hà N1

Cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My Tf do anh Lưu Bách TH và chị Nguyễn Hoàng Tr giám hộ.

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

*** Anh CH trình bày:**

- Nhà số 8 phố H.Đ, phường HĐ, quận HK, Thành phố Hà N1 (gọi tắt là nhà số 8 H. Đ) là nhà gạch 02 tầng có diện tích đất toàn biển là 176,9m2, diện tích sử dông là 221,4m2, nhà nước quản lý là 95,1m2 và tư nhân quản lý là 126,3m2.

- Phần nhà đất phía mặt đường số 8 H. Đ (cửa hàng) là của chủ khác có lối đi mặt đường vào không liên quan đến các phần diện tích phía trong. Diện tích tại tầng 2, phía ngoài mặt đường số 8 H. Đ đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dông đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157715 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 13/02/2015 mang tên anh Lưu Bách CH (gọi tắt là Giấy chứng nhận). Năm 2015 tại phòng Công chứng số 1 phố Bà Triệu bố mẹ anh tặng cho riờng anh. Đây là phần tài sản riêng của anh không liên quan đến tài sản chung vợ chồng.

- Phần diện tích phía trong nhà số 8 H.Đ, có 02 phần diện tích là nhà thuê của nhà nước.

+ Theo Hợp đồng thuê nhà ở ngày 08/3/2010 và Đăng ký tại Sở xây dựng Hà N1 số 1701 ngày 20/4/2010 (gọi tắt là Hợp đồng 1701) thì anh, bà Lê Thị Nghĩa, ông Lưu B. N và chị Lưu Mai Ch1 đã thuê của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà N1 (gọi tắt là Công ty) diện tích 14,9m2 tầng 1 nhà phía trong.

+ Theo Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/3/2010 và Đăng ký tại Sở xây dựng Hà N1 số 1724 ngày 20/4/2010 (gọi tắt là Hợp đồng 1724) thì anh, bà Lê Thị Nghĩa, ông Lưu B. N và chị Lưu Mai Ch1 đã thuê của Công ty diện tích 18,6m2 tầng 2 nhà phía trong.

+ Các diện tích phía trong nhà số 8 H.Đ còn lại là các diện tích sử dông chung của anh theo Giấy chứng nhận và 04 Thành viên trong các Hợp đồng thuê nhà ở nêu trên. Hiện anh, bà Ngh, ông N1 và chị Ch1 đang ở tầng 1 nhà phía trong.

- Năm 2012 anh Lưu Bách TH (em ruột), vợ là chị Nguyễn Hoàng Tr, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF (gọi tắt là gia đình anh TH) ở nước ngoài về Việt Nam sinh sống. Anh và bà Ngh, chị Ch1, ông N1 đó cho anh TH nhập hộ khẩu về nhà số 8 H.Đ. Tuy nhiên, khi gia đình anh TH sinh sống tại đây đó gây mất trật tự, ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình anh và các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà, các thành viên đó yờu cầu anh TH chuyển đi nhưng anh TH không đồng ý. Hiện tại, gia đình anh TH đang ở diện tích tại tầng 2, nhà ngoài mặt đường, là nhà đất của anh theo Giấy chứng nhận. Anh đó nhiều lần thông báo đòi nhà và yêu cầu gia đình anh TH phải ra khái nhà nhưng gia đình anh TH không chấp hành. Mặc dự anh TH đó cú 02 ngụi nhà là: số 3+5 ngừ 28 phố Ông Ích Khiêm, Điện Biên, Ba Đình, Hà Nội với diện tớch đất 72m2 xây 04 tầng và nhà số 18 phố Gia Ngư, Hoàn Kiếm, Hà Nội với diện tích đất 07m2 xây 04 tầng (02 ngôi nhà này, anh TH được ông bà N1 cho tặng tại phòng Công chứng số 1 phố Bà Triệu vào ngày 27/01/2015). Trong thời gian từ tháng 4/2015 đến nay gia đình anh TH vẫn ở tại tầng 2, nhà ngoài không chịu chuyển đi. Sự việc căng thẳng và còng đó nhiều lần ra Công an phường H.Đ giải quyết nhưng không có kết quả. Anh khởi kiện và đề nghị Tòa án như sau: Buộc gia đình anh TH phải trả diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía ngoài mặt đường số 8 H.Đ cho anh theo Giấy chứng nhận.

- Anh còng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N1: Buộc gia đình anh TH phải trả phần diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía trong số 8 H.Đ mà anh, ông N1, bà Ngh, chị Ch1 đó thuê của Công ty theo Hợp đồng 1724.

*** ông N1 trình bày:**

- ông thống nhất với ý kiến của anh CH. Năm 2012 gia đình anh TH ở nước ngoài về Việt Nam sinh sống. Gia đình anh TH ở một thời gian thì làm mất trật tự ảnh hưởng đến cuộc sống của ông và các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà. Gia đình anh TH chiếm dông tầng 2, nhà phía trong, là phần nhà mà ông, bà Ngh, anh CH và chị Ch1 đã thuê đối với Công ty và có tên trong Hợp đồng 1724. Sự việc đã gây mất trật tự tại địa phương và Công an phường H.Đ giải quyết nhưng không thành. Toàn bộ nhà cửa tại số 8 H.Đ là do vợ chồng ông bà bá tiền cải tạo, sửa chữa, xây dựng. Không có sự đóng góp của các con nào cả.

- Tài sản của vợ chồng ông là 03 cái nhà. Ông bà đó sang tên cho anh TH 02 cái: Nhà số 3+5 ngừ 28 phố ông Ích Khiêm và nhà số 18 phố Gia Ngư nhưng anh TH vẫn không chuyển đi. Sang tên cho anh CH nhà tầng 2, phía ngoài số 8 H.Đ. Hai việc sang tên, ông bà đã thực hiện cùng một lúc, cùng thời gian tại phòng Công chứng số 1 phố Bà Triệu. Trong lỳc đó anh TH không thắc mắc gì, không đũi hái gì hơn và còng không có bất kỳ ý kiến gì khác. Trong cả 02 Hợp đồng thuê nhà không có tên anh TH vì lỳc đó anh TH đang cư trú tại Đức và cắt hộ khẩu thường trú tại Việt Nam từ năm 1990. Do gia đình anh TH không chuyển đi, ông khởi kiện và đề nghị Tòa án như sau:

- Buộc gia đình anh TH phải trả phần diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía trong số 8 H.Đ và các diện tích sử dông riêng, chung theo Hợp đồng 1724 mà ông, bà Nghĩa, anh CH, chị Ch1 đã thuê đối với Công ty.

*** Bị đơn: anh TH trình bày:**

- Anh là con thứ hai của ông N1 và bà Ngh. Năm 1989 anh đi lao động và công tác tại Cộng hòa liên bang Đức, đến năm 2012 anh về nước. Trong quá trình lao động, kinh doanh tại Đức, anh đó cố gắng, tiết kiệm để gửi tiền và tài sản giúp đì bố mẹ, anh chị em ruột. Năm 1991 anh xây dựng gia đình, vợ anh là Nguyễn Hoàng Trang (quốc tịch Đức) và có 04 người con đều sinh tại Đức. Trong quá trình trờn, vợ chồng anh cú gửi tiền về nhờ bố mẹ anh mua giỳp 02 căn nhà: số 3+5 ngừ 28 phố ông Ích Khiêm và nhà số 18 phố Gia Ngư. Hai căn nhà này khi vợ chồng anh về nước, thì đến năm 2015 bố mẹ anh đó làm Hợp đồng cho nhận với anh để tránh tranh chấp sau này. Còn về nhà số 8 H.Đ, anh xin trình bày như sau:

- Đây là nhà của nhà nước quản lý, cho 02 gia đình chủ cũ thuờ bằng 02 Hợp đồng khác nhau. Trong một lần về nước, bố mẹ anh muốn sang nhượng lại 02 Hợp đồng này, anh đồng ý, cá nhân anh đó Ch1 trả tất cả số tiền, đó đưa cho bố mẹ anh

để thanh toán lại tiền nhượng thuê nhà với 02 chủ thuê cũ. Và năm 2004 anh đó Ch1 tiền để bố mẹ anh cải tạo và xây mới thành 04 tầng. Vì vợ chồng anh và các cháu ở nước ngoài nên bố mẹ anh đứng tên chủ Hợp đồng thuê với Xí nghiệp quản lý nhà quận Hoàn Kiếm (gọi tắt là Xí nghiệp) dựm anh.

- Đến năm 2012 gia đình anh về nước, anh đó nhập Hộ khẩu của anh về tại số 8 H.Đ. Anh đó làm đơn đến UBND phường H.Đ và Xí nghiệp để bổ sung tên anh vào trong 02 Hợp đồng nêu trên, nhưng phát sinh một vài thành viên trong Hợp đồng không đồng ý, vậy nên chưa bổ sung được.

- Về phần diện tích mà vợ chồng anh đang ở, không thuộc quyền sở hữu của bất kỳ ai, mà do vợ chồng anh tự cải tạo và xây dựng để ở. Do đó mọi việc khởi kiện liên quan đến diện tích ở này của anh CH là không đúng.

- Hiện tại, cháu Nguyễn Yến Vi A, sinh ngày 3.10.2006 và cháu Nguyễn Trà My TF, sinh ngày 11.11.2009 đang ở cùng vợ chồng anh tại số 8 H.Đ. Còn cháu Nguyễn Cương Erich, sinh năm 1991 và cháu Lưu Chung Henry, sinh năm 1995 đang sinh sống tại Cộng hòa Liên Bang Đức.

- Nguyện vọng của anh là để tiện sinh hoạt gia đình và các cháu nhà anh vẫn ở phòng tầng 2, phía nhà ngoài và tầng 2, phía nhà trong số 8 H.Đ. Ông N1, bà Nghĩa nên đối xử công bằng với các con, cháu.

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

1/Bà Nghĩa trình bày:

- Bà thống nhất với ý kiến của anh CH và ông N1. Toàn bộ việc xây dựng, sửa chữa nhà 8 H.Đ do bà, ông N1 bá tiền ra làm. Tiền anh TH gửi về ông bà đó mua nhà Ông Ích Khiêm, nhà Gia Ngư và sang tên cho anh TH theo đúng quy định pháp luật. Bà đề nghị Tòa án như sau: Buộc gia đình anh TH phải trả phần diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía trong số 8 H.Đ mà ông N1, bà, anh CH, chị Ch1 đã thuê của Công ty theo Hợp đồng 1724. Đề nghị anh TH chuyển hộ khẩu về nơi mà ông bà đã sang tên cho 02 căn nhà.

2/Chị Ch1 trình bày:

- Chị thống nhất với ý kiến của bà Nghĩa và ông N1. Toàn bộ việc xây dựng, sửa chữa nhà 8 H.Đ do bà Nghĩa, ông N1 bá tiền ra làm.

- Chị đề nghị Tòa án như sau: Buộc gia đình anh TH phải trả phần diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía trong số 8 H.Đ mà ông N1, bà Nghĩa, anh CH và chị đã thuê của Công ty theo Hợp đồng 1724. Yêu cầu anh TH cắt Hộ khẩu khái số 8 H.Đ.

3/ Chị Nguyễn Hoàng Tr trình bày: Chị nhất trí với ý kiến của anh TH, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình chị.

4/ Ông Nguyễn Văn L – Giám đốc Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm trình bày:

- Nhà số 8 phố H.Đ là nhà gạch 02 tầng, mang Bằng khoán điền thổ số 850 khu Nhà thờ, diện tích 213,5m2.

Chủ sở hữu cũ: Lưu Bách Ch – Lê Thị O.

Chủ sử dông: Công tư hợp doanh Bách hóa, Sở quản lý, ông Ch ở.

Phần diện tích do Nhà nước quản lý theo Hợp đồng cho 02 hộ thuê để ở gồm:

1. Bà Lê Thị Ngh - Hợp đồng thuê nhà số 1701 ngày 20/4/2010 diện tích 14,9m2 tầng 1 nhà phía trong. Thành viên trong hợp đồng có 04 người gồm: Bà Lê Thị Ngh, ông Lưu Bách. N, anh Lưu Bách CH và chị Lưu Mai Ch1.

2. Ông Lưu Bách. N - Hợp đồng thuê nhà số 1724 ngày 20/4/2010 diện tích 18,6m2 tầng 2 nhà phía trong. Thành viên trong hợp đồng có 04 người gồm: Bà Lê Thị Nghĩa, ông Lưu Bách N, anh Lưu Bách CH và chị Lưu Mai Ch1.

Xí nghiệp có ý kiến trả lời Tòa án về các vấn đề như sau:

1. Hiện trạng nhà số 8 phố H.Đ do các đương sự cải tạo, không còn đúng theo Hợp đồng thuê nhà:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 1701 ngày 20/4/2010 và Hợp đồng thuê nhà số 1724 ngày 20/4/2010. Xí nghiệp sẽ kiểm tra đo vẽ hiện trạng diện tích sử dông để giải quyết ký lại Hợp đồng thuê nhà theo quy định. Do anh Lưu Bách TH có đơn đề nghị tạm dừng việc ký Hợp đồng thuê nhà Nhà nước tại đây nên việc ký lại Hợp đồng thuê nhà của bà Lê Thị Ngh và ông Lưu Bách. N chưa được thực hiện.

2. Quan điểm về tài sản xây dựng của các đương sự tại nhà số 8 phố H.Đ: Trong Hợp đồng thuê nhà có quy định về Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên thuê nhà tại nhà số 8 phố H.Đ.

3. Nhà số 8 phố H.Đ nằm trong Danh sách phố cổ chưa giải quyết bán nhà theo Nghị định của Chính phủ.

Việc giải quyết tranh chấp nhà tại số 8 phố H.Đ, Xí nghiệp đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày: 18/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lưu Bách. N và anh Lưu Bách CH đối với anh Lưu Bách TH.

2. Buộc anh Lưu Bách TH, vợ chị Nguyễn Hoàng Trang, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF phải trả diện tích nhà tại tầng 2, phía ngoài mặt đường số 8 H.Đ, phường HĐ, quận HK, Thành phố Hà N1 diện tích 43,9m2 và ban công mà anh Lưu Bách TH, vợ chị Nguyễn Hoàng Tr, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF đang sử dông và các diện tích nhà đất sử dông riêng, chung cho anh Lưu Bách CH theo Giấy chứng nhận quyền sử dông đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157715 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 13/02/2015 mang tên Lưu Bách CH.

3. Buộc anh Lưu Bách TH, vợ chị Nguyễn Hoàng Tr, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF phải trả diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía trong số 8 H.Đ, phường HĐ, quận HK, Thành phố Hà N1 và các diện tích sử dông riêng, chung theo Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/3/2010 và Đăng ký tại Sở xây dựng Hà Nội số 1724 ngày 20/4/2010 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội, ông Lưu Bách. N, bà Lê Thị Nghĩa, anh Lưu Bách CH và chị Lưu Mai Ch1.

Ngoài ra bản án còn tuyờn về án phớ, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án, ngày 25/9/ 2017 anh Lưu Bách TH là bị đơn và ngày 02/10/2017 chị Nguyễn Hoàng Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tháa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh TH và chị Trang nằm trong thời hạn luật định, anh TH và chị Tr đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về tố tụng: Toà án cấp phúc thẩm đó thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tông dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xột xử tại phiên Tòa.

Về nội dung: Kháng cáo của anh TH, chị Tr không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của anh CH thanh toán cho anh TH số tiền sửa chữa tại phũng tầng 2 phớa ngoài là 400 triệu; Giành cho anh TH quyền khởi kiện ông N1, bà Ngh bằng một vụ

án khác đối với số tiền anh gửi từ nước ngoài về cho ông N1 bà Ngh mua và xây dựng nhà số 8 H.Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TẻA ÁN

Về tố tông: Tại đơn khởi kiện ngày 09/11/2016 của nguyên đơn là ông Lưu Bách N và anh Lưu Bách CH đối với bị đơn là anh Lưu Bách TH có N1 dung: ông Lưu Bách. N yêu cầu anh Lưu Bách TH phải trả lại cho ông diện tích tầng 2 phía trong nhà số 8 phố HĐ, quận HK, TP Hà N1 mà ông là chủ hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/3/2010 với Công ty quản lý và phát triển nhà Hà N1 và đó được đăng ký tại Sở xây dựng Hà N1 số 1724 ngày 20/4/2010. Anh Lưu Bách CH yêu cầu anh Lưu Bách TH phải trả lại cho anh diện tích tầng 2 mặt đường nhà số 8 phố H.Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dông đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV157715 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 13/02/2015 đứng tên Lưu Bách CH.

Do đó Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý để giải quyết và xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là ‘Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi nhà” là đúng quy định của pháp luật.

Về N1 dung: nhà số 8 phố H.Đ, phường HĐ, quận HK, thành phố Hà N1 thuộc diện cải tạo, công tư xen kẽ, trong đó có hai ngôi nhà 02 tầng mái ngói và khu phụ 01 tầng phía bên trong; cụ thể:

Ngôi nhà 02 tầng giáp mặt phố H.Đ: tầng 1 do nhà nước quản lý, cho Công ty Bách húa thuờ để kinh doanh. Tầng 2 là nhà tư nhân, sở hữu chủ là ông Lưu Bách Chẩn (ông Chẩn đó bán cho con trai là ông Lưu Bách. N).

Ngôi nhà 02 tầng phía bên trong: Tầng 1 nhà nước quản lý cho hộ bà Lê Thị Ngh thuê. Tầng 2 nhà nước quản lý cho hộ ông Lưu Bách. N thuê.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập thể hiện:

Ngôi nhà 02 tầng phía ngoài giáp mặt đường tại số 8 H.Đ, phần diện tích tầng 1 cửa hàng giáp phố H.Đ là của chủ khác có lối đi thẳng ra mặt đường không có liên quan đến các phần diện tích phía bên trong. Diện tích tại tầng 2 của ngôi nhà này, theo giấy chứng nhận quyền sử dông đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV157715 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 13/02/2015 đứng tên anh Lưu Bách CH. Theo giấy chứng nhận trên thì diện tớch anh CH được sử dông riêng 20,6m2 và sử dông chung 81,94m2, diện tích sàn là 110m2. Tại hợp đồng thuê nhà của ông N1 và bà Ngh cùng xác định diện tích 74,3m2 tại tầng 2 của ngôi nhà này là của hộ tư nhân.

Ngôi nhà tầng 2 phía trong do nhà nước quản lý và cho hai hộ thuê gồm: Theo hợp đồng thuê nhà ở số 1701 đứng tên chủ hợp đồng thuê là bà Lê Thị Ngh, thuê diện tích 14,9m2 tại tầng 1 và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà gồm: bà Lê Thị Ngh, ông Lưu Bách. N, anh Lưu Bách CH, chị Lưu Mai Ch1, thời hạn cho thuê nhà là 5 năm kể từ ngày 01/11/2008 đến ngày 01/11/2013. Theo hợp đồng thuê nhà ở số 1724 đứng tên chủ hợp đồng thuê là ông Lưu Bách. N, thuê diện tích 18,6m2 tại tầng 2 và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà gồm: ông Lưu Bách. N, bà Lê Thị Nghĩa, anh Lưu Bách CH và chị Lưu Mai Ch1, thời hạn cho thuê nhà ở là 5 năm kể từ ngày 01/11/2008 đến ngày 01/11/2013. Ngoài ra còn lại là các diện tớch sử dụng chung gồm: lối đi, bếp, sân, vệ sinh của các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà và phần diện tích sử dông riêng, chung của anh CH theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Theo biên bản xem xét thẩm định thì hiện nay gia đình anh Lưu Bách TH đang ở diện tích 43,9m2 và sử dông ban công, cầu thang tại tầng 2 phía ngoài (phía giáp mặt đường) số 8 H.Đ. Diện tích tầng 2 nhà phía bên trong (phần diện tích nhà nước quản lý và cho thuờ) gia đình anh TH sử dông để đồ đạc không sinh sống tại đây và khóa cửa phòng này bị hỏng nên không mở được cửa để Tòa án vào xem xét.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Bách. N yêu cầu anh Lưu Bách TH phải trả lại toàn bộ diện tích nhà tại tầng 2 phía trong số 8 H.Đ, phường HĐ, quận HK, TP Hà N1 mà ông là chủ hợp đồng thuê nhà ký với Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội (nay là Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội) theo hợp đồng thuê nhà ở số 1724. Xét thấy, phần diện tích nhà phía trong tại số 8 H.Đ mà ông Nghĩa và bà N1 thuê của Nhà nước, năm 2002 ông N1, bà Ngh đó được sự đồng ý của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép cải tạo xây dựng lại trên cơ sở nguyên trạng. Hiện nay phần nhà 2 tầng phía trong tại số 8 H.Đ không còn nguyờn trạng theo đúng như hai hợp đồng thuê nhà mà ông N1 và bà Nghĩa ký với Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội mà gia đình ông N1, bà Nghĩa đó xây dựng lên thành nhà 04 tầng với diện tích mặt bằng tầng 1 là 93,6m2. Đối với phần diện tích nhà này quan điểm của cơ quan quản lý nhà là do hiện nay gia đình ông N1, bà Nghĩa đang có tranh chấp nên xớ nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm chưa ký lại hợp đồng thuê nhà đối với hộ ông N1, bà Nghĩa. Sau khi cú kết quả xột xử của Tòa án, xớ nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm sẽ ký lại hợp đồng thuê thuê nhà với ông N1 và bà Ngh theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng thuê nhà hết thời hạn vào ngày 01/11/2013 ông N1, bà Ngh, anh CH, chị Ch1 là các thành viên có tên trong 02 hợp đồng thuê nhà vẫn tiếp tục đóng tiền thuê nhà các năm 2013,2014,2015,2016 cho xí nghiệp quản lý và phát triển nhà

Hoàn Kiếm. Như vậy giữa bên thuê và bên cho thuê nhà đó tự nguyện tiếp tục xác lập các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà. Việc gia đình anh TH vào sử dông phần diện tích 18,6m2 tầng 2 nhà phía trong mà ông N1 là chủ hợp đồng thuê nhà không có văn bản đồng ý của cơ quan quản lý nhà và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà là ông N1, bà Nghĩa, anh CH, chị Ch1. Gia đình anh TH không có tên trong hợp đồng thuê nhà và hiện nay anh TH đang sở hữu 02 ngôi nhà tại số 18 phố Gia Ngư và số 3 + 5 số 28 phố Ông Ích Kiếm nên gia đình anh còng không phải là đối tượng để được cơ quan quản lý nhà xem xột ký hợp đồng thuê nhà tại số 8 phố H.Đ. Do đó để đảm bảo quyền lợi cho các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N1 và buộc gia đình anh TH phải trả lại toàn bộ diện tích nhà tại tầng 2 nhà phía bên trong số 8 H.Đ cùng các diện tích sử dông chung theo hợp đồng thuê nhà số 1724 cho cơ quan quản lý nhà và các thành viên cú tờn trong hợp đồng thuê nhà là ông N1, bà Nghĩa, anh CH, chị Ch1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lưu Bách CH yêu cầu gia đình anh TH phải trả lại toàn bộ diện tớch 43,9m2 đang sử dông tại tầng 2 phía ngoài tại số 8 H.Đ cùng diện tích ban công và các diện tích sử dông riêng, chung theo giấy chứng nhận quyền sử dông đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận Hoàn Kiếm cấp đứng tên anh CH. Xét thấy, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì diện tớch 74,3m2 tại tầng 2 phớa ngoài (phần phía trên diện tích cửa hàng) tại số 8 H.Đ là thuộc sở hữu tư nhân đó được nhà nước cấp giấy chứng nhận. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dông đất, quyền sử dông nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157715 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 13/02/2015 đứng tên anh Lưu Bách CH thì diện tớch nhà đất của anh CH được cấp giấy chứng nhận gồm; diện tích sử dông riêng 20,67m2, diện tích sử dông chung 81,94m2 và diện tích sàn 110m2. Anh TH cho rằng diện tích tại tầng 2 phía ngoài mà gia đình anh đang sử dông không thuộc phần đất của anh CH được cấp giấy chứng nhận là không đúng vì theo giấy chứng nhận và sơ đồ tại hợp đồng thuê nhà thì diện tớch tại tầng 2 phớa ngoài (phần phía trên cửa hàng) là thuộc sở hữu tư nhân đó được nhà nước cấp giấy chứng nhận đứng tên anh CH.

Tại phiên tòaanh TH còng thừa nhận phần diện tích gia đình anh đang sử dông tại tầng 2 phía ngoài nhà số 8 H.Đ là thuộc phần sở hữu tư nhân nằm trong phần diện tích 74,3m2 theo sơ đồ nhà kèm theo hợp đồng thuờ nhà của Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội ký với ông N1 và bà Ngh. Đến nay anh TH còng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh phần diện tích tầng 2 phía ngoài tại số 8 H.Đ mà gia đình anh đang sử dông đó được nhà nước cấp

giấy chứng nhận cho ai khác ngoài anh CH nên không có cơ sở để chấp nhận lời khai trên của anh TH.

Do đó Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh CH và buộc gia đình anh TH phải trả lại cho anh CH toàn bộ diện tích 43,9m2 và diện tích ban công tại tầng 2 phía ngoài số 8 H.Đ mà gia đình anh TH đang sử dông cùng với các diện tích sử dông riêng và chung theo giấy chứng nhận do UBND quận Hoàn Kiếm cấp cho anh Lưu Bách CH.

Trong quá trình sử dụng diện tích nhà tại tầng 2 phía ngoài số 8 H.Đ, anh TH có sửa chữa và làm lại nội thất của phần diện tích này. Theo anh TH thì tổng số tiền các lần anh đầu tư để sửa chữa phần diện tích tầng 2 phía ngoài số 8 H.Đ hết khoảng 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), tại phiên Tòa anh CH đồng ý tự nguyện thanh toán trả cho anh TH số tiền này nên cần ghi nhận.

Đối với số tiền anh TH khai trong thời gian anh ở nước ngoài vợ chồng anh có gửi tiền về cho bố mẹ anh là ông N1, bà Ngh để mua hoa hồng 02 hợp đồng thuê nhà và xây nhà 4 tầng ở phía trong số 8 H.Đ. Xét thấy, tại Tòa án cấp sơ thẩm anh TH không yêu cầu Tòa án giải quyết việc gửi tiền, giữ tiền, mua bán, chuyển nhượng đối với 02 hợp đồng thuê nhà và xây nhà phía trong số 8 H.Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm đó không xem xột giải quyết. Do đó, HĐXX không có cơ sở để xem xét đối với yêu cầu kháng cáo này của anh TH. Nếu sau này các đương sự không tự giải quyết được với nhau mà có tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đũi nhà đối với bị đơn là anh Lưu Bách TH và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh TH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bản án sơ thẩm lại buộc cả chị Nguyễn Hoàng Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Cụ thể anh TH phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đũi nhà của các nguyên đơn là ông N1 và anh CH. Tổng cộng anh TH phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh TH và chị Tr nên anh TH và chị Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đó nộp.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 2, Khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 308, điều 309; Điều 313 của Bộ luật tố tông dân sự 2015;

- Điều 105; 106; 107; 115; 158; 164; 166; 186 , khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 492; 493; 494; 495; 496; 497 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Luật nhà ở năm 2005;

- Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 về Quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dông án phí và lệ phí Toà án.

Sửa bản án DSST số 10/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi nhà:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Lưu Bách TH và chị Nguyễn Hoàng Tr.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Bách. N và anh Lưu Bách CH đối với anh Lưu Bách TH.

2. Buộc gia đình anh Lưu Bách TH, chị Nguyễn Hoàng Tr, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF phải trả diện tích nhà tại tầng 2, phía ngoài mặt đường số 8 H.Đ, phường HĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội diện tích 43,9m2 và ban công mà gia đình anh Lưu Bách TH, chị Nguyễn Hoàng Tr, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF đang sử dụng và các diện tích nhà đất sử dông riêng, chung cho anh Lưu Bách CH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157715 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 13/02/2015 mang tên Lưu Bách CH.

3. Buộc gia đình anh Lưu Bách TH, chị Nguyễn Hoàng Tr, cháu Nguyễn Yến Vi A và cháu Nguyễn Trà My TF phải trả toàn bộ diện tích nhà tại tầng 2, nhà phía trong số 8 H.Đ, phường HĐ, quận HK, Thành phố Hà N1 và các diện tích sử dông riêng, chung theo Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/3/2010 và Đăng ký tại Sở xây dựng Hà Nội số 1724 ngày 20/4/2010 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà N1 và ông Lưu B. N, bà Lê Thị Ngh, anh Lưu Bách CH, chị Lưu Mai Ch1.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lưu Bách CH thanh toán cho vợ chồng anh Lưu Bách TH, chị Nguyễn Hoàng Tr số tiền sửa chữa nhà là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Về án phí:

- Anh Lưu Bách TH phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đũi nhà và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Tổng cộng anh TH phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lưu Bách. N theo Biên lai tạm ứng án phí số 01717 ngày 10/01/2017 mà bà Lê Thị Nghĩa đó nộp cho ông tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

- Hoàn trả cho anh Lưu Bách CH 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai tạm ứng án phí số 01716 ngày 10/01/2017 mà bà Lê Thị Ngh đó nộp cho anh tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

- Hoàn trả anh Lưu Bách TH và chị Nguyễn Hoàng Tr mỗi người 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đó nộp tại biên lai số AB/2014/02304 và biên lai số AB/2014/02305 ngày 16/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

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 án xong đối với khoản tiền, 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 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, quyết định 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 tháa 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 thị 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Sơn Hà

Nơi nhận:
- *Đương sự;*
- *VKSND TP Hà N1;*
- *Tòa án ND quận Hoàn Kiếm;*
- *THADS quận Hoàn Kiếm;*
- *Lưu hồ sơ, VP./.*

AB/2014/02304 và biên lai số AB/2014/02305 ngày 16/10/2017 tại Ch1 cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

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 án xong đối với khoản tiền, 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 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, quyết định 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 tháa 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 thị 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**