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

Bản án số: **48**/2021/DSST
Ngày 28 tháng 6 năm 2021
V/v: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Long**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Đỗ Thị Sỹ Long**

2. Bà **Lương Thị Phương**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thùy Linh**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và ngày 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2020/TL – DSST ngày 12 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2021/QĐXX – ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 94/2021/QĐST-HPT ngày 18 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Việt T**, sinh năm 1958 và bà **Nguyễn Thị Kim B**, sinh năm 1957; cùng đăng ký hộ khẩu: Số 33^{A} phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội. (0978235739).

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thu L**, sinh năm 1979; Hộ khẩu thường trú và nơi làm việc: Số 33^{A} phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội và nơi cư trú: số 92 phố Từ Hoa, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Minh Tiến** (0984098882)– Luật sư của Công ty Luật TNHH My Way; Địa chỉ: Tầng 26, Tòa nhà HH2 Bắc Hà, số 15 Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh **Lê Sỹ H**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 92 phố Từ Hoa, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;

+ **Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu H.** Địa chỉ trụ sở: Ngõ 109, đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quang Tuấn – chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: ông Trần Văn Hùng – Phó Chánh văn phòng công ty. Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Hồng Hà: Luật sư Mai Thị Thắng;

+ **Ủy ban nhân dân quận B**; Địa chỉ trụ sở: Số 25 phố Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Cương Quyết – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường theo Giấy ủy quyền số 1998/QĐ-UBND ngày 10/11/2020. Có đơn xin vắng mặt;

+ **Ủy ban nhân dân phường P**; Địa chỉ trụ sở: Số 57 phố Nghĩa Dũng, phường P, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Hưng – Phó Chủ tịch UBND phường P. Có đơn xin vắng mặt;

+ Ông **Nguyễn H**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 10 ngách 100/20 phố N, phường P, quận B, thành phố Hà Nội. Có đơn xin vắng mặt.

(Ông Trung, bà Bình, ông Tiến, anh Hiệp, bà Luật sư Thắng, ông Hùng có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, cũng như các bản khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Bình và ông Trung trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ 33^{A} phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội thuộc khuôn viên khu tập thể Khoáng sản do gia đình ông Nguyễn H quản lý sử dụng trước năm 1992 gồm 02 gian nhà cấp bốn trên diện tích 130m^2. Ngày 18 tháng 6 năm 1992, ông Hải có bán lại nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim B (vợ của ông Nguyễn Việt T) bằng giấy tờ viết tay với nội dung: *"Tôi có 02 gian nhà cấp bốn trên diện tích 130 m^2. Do tôi tự tôn tạo bờ mương nơi các hộ dân thường đổ rác cạnh khu xưởng than cũ và mương thoát nước của hồ Nghĩa Dũng. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn tôi đã chuyển nhượng toàn bộ 02 gian nhà cấp 4, công trình phụ trên mảnh đất tôn tạo cho chị Nguyễn Thị Kim B, sinh năm 1957. Địa chỉ: 39 phố Yên Ninh, phường Trúc Bạch, quận B, thành phố Hà Nội với số tiền 65.000.000 đồng".* Việc mua bán giữa ông và bà Bình chỉ có giấy viết tay và không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 26 tháng 5 năm 2017 ông Trung, bà Bình làm hồ sơ gửi UBND phường P đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14 tháng 7 năm 2017 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 111661 cho ông bà.

Trong quá trình quản lý, sử dụng nhà đất trên vào năm 2008, vợ chồng ông bà cho con gái là Nguyễn Thu L, sinh năm 1979; Nơi cư trú: số 92 phố Từ

Hoa, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội mượn mặt bằng tầng 1 căn hộ trên để kinh doanh cắt tóc gội đầu (không ký hợp đồng mượn nhà). Nay ông bà có nhu cầu sử dụng lại, ông bà đã thông báo cho chị Lan từ tháng 9 năm 2019 yêu cầu trả lại mặt bằng mà chị Lan đang sử dụng kinh doanh, nhưng chị Lan không trả lại và có hành vi thách thức, thuê người ngăn cản không cho ông bà vào nhà. Sự việc đã được UBND phường P và Công an phường P lập biên bản.

Nay ông bà khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc chị Nguyễn Thu L trả lại mặt bằng tầng 1 căn hộ tại địa chỉ số 33^{A} phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội cho ông bà.

*** Bị đơn: Chị Nguyễn Thu L do Người đại diện theo ủy quyền ông Tô Minh Tiến** trình bày**:**

Diện tích nhà đất tại địa chỉ số 33^{A} phố T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lê Sỹ H (chồng của chị Nguyễn Thu L) theo Hợp đồng thuê nhà ngày 11/12/2008 với Công ty Hồng Hà có thời hạn là 10 năm. Đến thời điểm hiện tại đã hết hạn hợp đồng cho thuê, anh Hiệp nhiều lần đề nghị ông Nguyễn Việt T (bố vợ anh Hiệp) liên hệ với Công ty Hồng Hà để gia hạn hợp đồng thuê. Tuy nhiên ông Trung từ chối, ông nói anh Hiệp cứ tiếp tục sử dụng kinh doanh mà không cần gia hạn hợp đồng. Trong suốt quá trình sử dụng, anh Hiệp đã bỏ chi phí cải tạo, nâng cấp diện tích được cho thuê để đảm bảo việc kinh doanh.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, phía bị đơn yêu cầu không hòa giải và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bình và ông Trung tại địa chỉ 33^{A} phố T, phường P và trả lại phần diện tích Công ty Hồng Hà đã cho anh Lê Sỹ H thuê.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả trả lời của UBND thành phố Hà Nội đối với khiếu nại của Công ty Hồng Hà liên quan đến nhà đất tại địa chỉ 33^{A} phố T.

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

- Anh **Lê Sỹ H** trình bày: Anh Hiệp thống nhất với quan điểm trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Tháng 11 năm 2008 anh có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Hồng Hà với nội dung: Thời hạn cho thuê là 10 năm; đơn giá cho thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng anh có nộp tiền thuê nhà cho ông Trung (bố vợ anh) là cán bộ của Công ty Hồng Hà, ngoài ra anh còn trả tiền thuê ngoài hợp đồng là 10.000.000 đồng/tháng. Trong thời gian thuê, anh không trực tiếp thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Hồng

Hà. Đến năm 2018 khi thời hạn thuê nhà sắp hết nên anh đề nghị ông Trung liên hệ với Công ty Hồng Hà để ký phụ lục hợp đồng gia hạn. Nhưng ông Trung lấy lý do Công ty Hồng Hà đang cơ cấu, sắp xếp lại nên không cần ký phụ lục hợp đồng. Do tin tưởng ông Trung nên anh tiếp tục kinh doanh và đầu tư nhiều chi phí vào cải tạo nâng cấp phần diện tích thuê. Đến cuối năm 2019 ông Trung, bà Bình có thông báo đòi lại nhà với lý do phần diện tích của anh thuê của Công ty Hồng Hà đã được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Đối với tổng số tiền anh đầu tư, nâng cấp cải tạo đối với phần diện tích thuê nhà là 3.000.000.000 đồng (anh không có giấy tờ chứng minh). Trong trường hợp Tòa án xét xử tuyên chị Lan phải trả lại nhà cho ông Trung, bà Bình, anh không có yêu cầu ông Trung, bà Bình hỗ trợ đối với số tiền đầu tư, nâng cấp cải tạo phần diện tích trên và các chi phí di dời chuyển nhà.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 111661 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/7/2017. Do anh bận kinh doanh, không có thời gian để tham gia phiên hòa giải, phiên tòa. Vì vậy, anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, anh Hiệp vẫn giữ nguyên quan điểm của mình tại các biên bản làm việc tại Tòa án. Tuy nhiên, anh chỉ đồng ý trả lại nhà đất tại 33^{A} phố T cho ông Trung, bà Bình với điều kiện ông bà phải trả cho anh 3.000.000.000 đồng là số tiền anh bỏ ra để đầu tư, cải tạo diện tích nhà đất trên để làm cửa hàng cắt tóc gội đầu.

- Công ty Hồng Hà trình bày: Căn nhà tại số 33^{A} phố T là của Công ty Hồng Hà đã quản lý và sử dụng từ năm 1988 làm cửa hàng giới thiệu và bán lẻ vật liệu xây dựng, khi đó Công ty Hồng Hà là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Sở xây dựng Hà Nội. Nguyên là nhà 2 tầng, cấp hạng 2, tổng diện tích sàn 156 m^2 được xây dựng trên diện tích 82,5 m^2 đất công (nay là thửa đất số 46/1f, tờ bản đồ: 8H-IV-20). Thực hiện chủ trương cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước, ngày 07/11/2005 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 7364/QĐ-UB chuyển đổi Công ty Hồng Hà từ doanh nghiệp Nhà nước sang doanh nghiệp cổ phần. Theo đó giá trị tài sản của doanh nghiệp được các Sở, ngành Hà Nội định giá tại Hồ sơ tổng hợp định giá tài sản doanh nghiệp thời điểm ngày 01/01/2004. Trong đó, cửa hàng nêu trên đã được xác định lại giá trị, đưa vào giá trị tài sản doanh nghiệp cổ phần. Kể từ khi Công ty Hồng Hà được cổ phần hóa đến nay, công ty vẫn tiếp tục ghi sổ, kế toán tài sản theo dõi hàng năm và tiến hành kiểm kê theo quy định. Ngày 28/7/2018, Công ty Hồng Hà đã tiến hành kiểm kê tài sản và lập Bảng kiểm kê thực tế tài sản nhà cửa,

công trình vật dụng kiến trúc và lập bản đồ xác định hiện trạng nhà tại khu đất 33^A phố T thì căn nhà nêu trên vẫn được ghi nhận là cửa hàng bán lẻ 02 tầng P và được đánh số 17. Từ đó đến nay, Công ty Hồng Hà là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất trên. Vì vậy UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Trung và bà Bình đối với nhà đất trên là không đúng.

Nay, Công ty Hồng Hà đề nghị Tòa án nhân dân quận B giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 111661 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/7/2017 và công nhận nhà đất có diện tích 82,5 m^2 tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà.

Tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Hồng Hà: Luật sư Mai Thị Thắng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận nhà đất có diện tích 82,5 m^2 (nay là thửa đất số 46/1f, tờ bản đồ: 8H-IV-20) tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà.

- **Ông Nguyễn H trình bày**: Nhà đất tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, quận B thuộc khuân viên khu tập thể Khoáng sản do gia đình ông Hải quản lý sử dụng trước năm 1992 gồm 02 gian nhà cấp bốn trên diện tích 130m^2. Ngày 18/6/1992, ông Hải có bán lại nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim B (vợ của ông Nguyễn Việt T) bằng giấy tờ viết tay với nội dung: *"Tôi có 02 gian nhà cấp bốn trên diện tích 130 m^2. Do tôi tự tôn tạo bờ mương nơi các hộ dân thường đổ rác cạnh khu xưởng than cũ và mương thoát nước của hồ Nghĩa Dũng. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn tôi đã chuyển nhượng toàn bộ 02 gian nhà cấp 4, công trình phụ trên mảnh đất tôn tạo cho chị Nguyễn Thị Kim B, sinh năm 1957. Địa chỉ: 39 phố Yên Ninh, phường Trúc Bạch, quận B, thành phố Hà Nội với số tiền 65.000.000 đồng".* Việc mua bán giữa ông và bà Bình chỉ có giấy viết tay và không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thuộc quyền. Sau khi ông Hải bán nhà đất trên cho bà Bình, gia đình bà Bình đã quản lý sử dụng cho đến nay.

Đối với tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ giữa ông Trung, bà Bình và chị Lan, ông Hải không có liên quan. Vì vậy, đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng và ông cũng có xin vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:

- *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân

công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác định nội dung tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thời hiệu khởi kiện; tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định; việc cấp, tống đạt và giao nhận văn bản tố tụng dân sự đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Việc Hội đồng xét xử tiến hành việc xét xử sau khi đã tống đạt hợp lệ cho đương sự là đúng thủ tục.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự nhận thấy:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Điều 156, Điều 512, Điều 517 Bộ luật dân sự năm 2005 là căn cứ chấp nhận;

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lan và yêu cầu độc lập của anh Hiệp, Công ty Hồng Hà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào các tài liệu thu thập được và các biên bản xác minh thể hiện: Trên cơ sở xác nhận nguồn gốc và thời gian sử dụng đất được UBND phường P và đối chiếu bản đồ hiện trạng sử dụng đất của UBND phường P cung cấp và tại hiện trạng (1) số 33 T, phường P do công ty TNHH một thành viên Địa chính Hà Nội đo vẽ tháng 6/2013. Bản đồ hiện trạng (2) phục vụ công tác ký hợp đồng thuê nhà đất tại số 33 phố T do Công ty cổ phần địa chính Hà Nội đo vẽ tháng 12/2015 đều thể hiện vị trí nhà đất tại địa chỉ số 33^{A} phố T, phường P không nằm trong phạm vi ranh giới đất của Công ty Hồng Hà đang quản lý, sử dụng. Năm 2004 Công ty Hồng Hà có bảng kê khai tài sản khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp của công ty năm 2003 có ghi cửa hàng vật liệu xây dựng P (đánh số thứ tự 17) nhưng không có sơ đồ vị trí kèm theo và Công ty Hồng Hà cũng không có trích lục bản đồ khu đất do Công ty quản lý tại địa chỉ 33 phố T (theo văn bản giao đất số 2274 CV/XD/UB ngày 07/6/1987 của UBND thành phố) và chưa cung cấp hồ sơ xác định rõ vị trí, ranh giới khu đất theo hợp đồng thuê đất năm 2000. Do vậy việc xác định diện tích của Công ty Hồng Hà đang sử dụng tại số 33^{A} phố T, phường P chưa có cơ sở pháp lý để thực hiện. Tại bản kiểm kê thực tế tài sản nhà cửa, công trình vật kiến trúc của Công ty Hồng Hà tại 33 phố T ngày 28/7/2018 có ghi cửa hàng vật liệu xây dựng P (số thứ tự 17), kèm theo bản đồ hiện trạng nhưng bản đồ này không được cơ quan quản lý có trách nhiệm kiểm tra đóng dấu nên bản đồ này không có giá trị pháp lý. Từ những nhận định trên đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận nhà đất có diện tích 82,5 m^2 (nay là thửa đất số 46/1f, tờ bản đồ: 8H-IV-20) tại địa chỉ 33^{A} phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử hữu sử dụng của Công ty

Hồng Hà.

Án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và yêu cầu phản tố không được chấp nhận, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Sỹ H và Công ty Hồng Hà phải chịu án phí dân sự do không được chấp nhận yêu cầu độc lập.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Vụ án thụ lý theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Kim B về việc tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ. Bị đơn là chị Nguyễn Thu L có hộ khẩu thường trú tại số 33^A phố T, phường P, quận B; Tài sản tranh chấp có địa chỉ tại 33^A phố T, phường P, quận B. Căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Ủy ban nhân dân quận B, Ủy nhân nhân dân phường P, ông Nguyễn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự thì đây là quyền của các đương sự. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tung dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Việc ông Trung và bà Bình cho con gái là chị Lan mượn nhà được thực hiện năm 2008 trước khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, vì vậy vụ án được áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết đúng với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] **Về Nội dung**:

[2.1] Xét yêu cầu tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ của ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Kim B đối với chị Nguyễn Thu L, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Việt T, bà Nguyễn Thị Kim B; các tài liệu chứng cứ do bị đơn và Công ty Hồng Hà cung cấp và trình bày cho Tòa án; các văn bản, tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập, xác minh tại Uỷ ban nhân dân phường P và Ủy ban nhân dân quận B; đánh giá, xem xét các tài liệu khác. Hội đồng xét xử nhận định, đánh giá, kết luận về vụ án như sau:

- Về nguồn gốc và quá trình kê khai, quản lý, sử dụng đất: Nhà đất tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, quận B thuộc khuôn viên khu tập thể Khoáng sản do gia đình ông Nguyễn H quản lý sử dụng trước năm 1992 gồm 02 gian nhà cấp bốn trên diện tích 130 m^2. Ngày 18 tháng 6 năm 1992, ông Hải có bán lại nhà đất trên cho bà Bình (vợ của ông Trung) bằng giấy tờ viết tay. Gia đình ông Trung, bà Bình ăn ở ổn định từ đó đến nay và không có tranh chấp. Ngày 26/5/2017 ông Trung, bà

Bình làm hồ sơ gửi UBND phường P đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 111661 ngày 14 tháng 7 năm 2017 với diện tích là 82,5 m^2 là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên qua xác minh thực tế, UBND quận B thấy hiện trạng diện tích nhà đất cấp cho ông Trung và bà Bình tại số 33^A phố T, phường P, quận B là không phù hợp với hiện trạng thực tế sử dụng đất. Cụ thể: Hiện trạng sử dụng đất là 92,0 m^2 nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 82,5 m^2. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định đính chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp như sau: "*..., không đúng diện tích...*". Tại quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của UBND quận B đã thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK111661 ngày 14/7/2017 với lý do:"***cấp không đúng về diện tích***".

Hội đồng xét xử thấy rằng nhà đất tại địa chỉ 33^A phố T, là do bà Bình mua lại của ông Nguyễn H có giấy tờ viết tay, gia đình bà Bình ăn ở ổn định từ đó đến nay, hàng năm ông Trung và bà Bình đều nộp thuế đất phi nông nghiệp theo quy định và không có tranh chấp. Nhà đất trên được xác định không có giấy tờ về nguồn gốc theo quy định khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, xác định nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Trung và bà Bình. Trong quá trình giải quyết vụ án ông bà chỉ khởi kiện đòi lại nhà đối với con gái là chị Nguyễn Thu L. Tuy nhiên, trên thực tế chị Lan cùng chồng là anh Hiệp là người trực tiếp quản lý sử dụng tầng 1 của nhà đất tại địa chỉ 33^A phố T để kinh doanh. Nay ông Trung và bà Bình kiện đòi bị đơn chị Nguyễn Thu L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ H phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại tầng 1 của nhà đất số 33^A phố T là phù hợp với quy định về quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản quy định tại Điều 156, Điều 512 và Điều 517 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu độc lập của anh Lê Sỹ H và Công ty Hồng Hà là: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận B cấp ngày 14/7/2017 số CK111661 và công nhận nhà đất có diện tích 82,5 m^2 (nay là thửa đất số 46/1f, tờ bản đồ: 8H-IV-20) tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà: Ngày 27 tháng 01 năm 2021 UBND quận B, thành phố Hà Nội đã ra quyết định số 138/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK111661 ngày 14/7/2017 cấp cho ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Kim B với lý do thu hồi: "do cấp không đúng về diện tích". Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của chị Nguyễn Thu L, anh Lê Sỹ H và Công ty Hồng Hà.

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu Tòa án thu thập, xác minh thể hiện: Trên cơ sở xác nhận nguồn gốc và thời gian sử dụng đất được UBND phường P và đối chiếu bản đồ hiện trạng sử dụng đất của UBND phường P cung cấp và tại bản đồ hiện trạng (1) số 33 phố T, phường P do Công ty TNHH một thành viên Địa chính Hà Nội đo vẽ tháng 6/2013; Bản đồ hiện trạng (2) phục vụ công tác ký hợp đồng thuê nhà đất tại số 33 phố T do Công ty cổ phần địa chính Hà Nội đo vẽ tháng 12/2015 đều thể hiện vị trí nhà đất tại địa chỉ số 33^A phố T, phường P không nằm trong phạm vi ranh giới đất của Công ty Hồng Hà đang quản lý, sử dụng. Năm 2004 Công ty Hồng Hà có bảng kê khai tài sản khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp của công ty năm 2003 có ghi cửa hàng vật liệu xây dựng P (đánh số thứ tự 17) nhưng không có sơ đồ vị trí kèm theo và Công ty Hồng Hà cũng không có trích lục bản đồ khu đất do Công ty quản lý tại địa chỉ 33 phố T (theo văn bản giao đất số 2274 CV/XD/UB ngày 07/6/1987 của UBND thành phố) và chưa cung cấp hồ sơ xác định rõ vị trí, ranh giới khu đất theo hợp đồng thuê đất năm 2000. Do vậy việc xác định diện tích đất của Công ty Hồng Hà đang sử dụng tại số 33 phố T, phường P, chưa có cơ sở pháp lý để thực hiện. Tại bản kiểm kê thực tế tài sản nhà cửa, công trình vật liệu kiến trúc của Công ty Hồng Hà tại 33 phố T ngày 28/7/2018 có ghi cửa hàng vật liệu xây dựng P (số thứ tự 17), kèm theo bản đồ hiện trạng nhưng bản đồ này không được cơ quan quản lý có trách nhiệm kiểm tra đóng dấu nên bản đồ này không có giá trị pháp lý. Từ những nhận định trên khẳng định không có căn cứ để công nhận nhà đất có diện tích 82,5 m^2 (nay là thửa đất số 46/1f, tờ bản đồ: 8H-IV-20) tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà.

[2.4] Theo anh Lê Sỹ H trình bày: Anh có ký hợp đồng với Công ty Hồng Hà với nội dung: thuê mặt bằng tầng 1 nhà số 33 phố T, phường P với diện tích 60 m^2 để làm cửa hàng dịch vụ cắt tóc và gội đầu; thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 11/12/2008, giá tiền thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên trên thực tế từ sau ký hợp đồng hàng tháng anh đều trả tiền thuê nhà cho ông Trung và trả thêm 10.000.000 đồng so với giá thuê trong hợp đồng. Đến năm 2018 khi thời hạn thuê nhà sắp hết nên anh đề nghị ông Trung liên hệ với Công ty Hồng Hà để ký phụ lục hợp đồng gia hạn. Nhưng ông Trung lấy lý do Công ty Hồng Hà đang cơ cấu, sắp xếp lại nên không cần ký phụ lục hợp đồng. Do tin tưởng ông Trung nên anh tiếp tục kinh doanh và đầu tư nhiều chi phí vào cải tạo nâng cấp phần diện tích thuê. Hội đồng xét xử nhận thấy đối với hợp đồng thuê nhà của anh Hiệp và Công ty Hồng Hà là không đúng quy định pháp luật và không có tính xác thực bởi lẽ:

- Theo Công ty Hồng Hà trình bày: Khu đất tại số 33 phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội là đất được UBND thành phố Hà Nội giao cho Công ty Hồng Hà đã quản lý và sử dụng từ năm 1988 làm cửa hàng giới thiệu và bán lẻ vật liệu

xây dựng, khi đó Công ty Hồng Hà là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Sở xây dựng Hà Nội. Căn cứ Điều 22 của nghị định 84/2007/NĐ-CP quy định: *"Tổ chức kinh tế, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".* Hàng năm Công ty Hồng Hà đều thực hiện kiểm kê tài sản và khẳng định khu đất 33 phố T đều thuộc tài sản của công ty. Tuy nhiên, nếu thực sự có sự việc hai bên ký hợp đồng cho thuê thì hợp đồng cho thuê này là trái với quy định pháp luật do công ty sử dụng không đúng với mục đích giao đất ban đầu của UBND thành phố Hà Nội là làm cửa hàng giới thiệu và bán lẻ vật liệu xây dựng. Hơn nữa, công ty là bên cho thuê nhà nhưng công ty lại không phải là người nhận tiền thuê nhà, cũng không biết đến việc thuê nhà nói trên cho đến khi ông Trung, bà Bình khởi kiện đòi nhà đối với chị Lan.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Hiệp luôn khẳng định ngày 11/12/2008 anh có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Hồng Hà với nội dung: thuê mặt bằng tầng 1 nhà số 33 T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội với diện tích 60 m^2 để làm cửa hàng dịch vụ cắt tóc và gội đầu; thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 11/12/2008, giá tiền thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên trên thực tế từ sau ký hợp đồng hàng tháng anh đều trả tiền thuê nhà cho ông Trung và trả thêm 10.000.000 đồng so với giá thuê trong hợp đồng (có giấy nhận tiền của bà Bình nhưng anh không cung cấp được cho Hội đồng xét xử). Khi gần hết thời gian thuê nhà anh cũng liên hệ với ông Trung để nhờ ông Trung liên hệ với Công ty Hồng Hà để gia hạn hợp đồng thuê nhà (thời điểm đó ông Trung đã nghỉ hưu và không còn làm tại công ty con trực thuộc Công ty Hồng Hà nữa) và khi gần hết thời gian thuê vào cuối năm 2018 anh có xin phép ông Trung để đầu tư, nâng cấp cải tạo tại diện tích nhà đất tại số 33^A phố T, phường P, quận B là 3.000.000.000 đồng để tiếp tục kinh doanh dịch vụ cắt tóc gội đầu. Tuy nhiên, ông Trung, bà Bình đều khẳng định ông bà không cho chị Lan, anh Hiệp thuê nhà mà chỉ cho chị Lan mượn mặt bằng tầng 1 để làm cửa hàng cắt tóc, gội đầu và ông bà cũng chưa từng nhận tiền thuê nhà như anh Hiệp trình bày. Anh Hiệp luôn khẳng định nhà đất tại địa chỉ 33^A phố T thuộc sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ xác thực nào để chứng minh sự việc trên.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để xác định nhà đất có diện tích 82,5 m^2 (nay là thửa đất số 46/1f, tờ bản đồ: 8H-IV-20) tại địa chỉ 33^A phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thu L; yêu cầu độc lập của anh Lê Sỹ H và Công ty Hồng Hà.

[4] Đối với số tiền anh Lê Sỹ H đầu tư, nâng cấp cải tạo tại diện tích nhà đất

tại số 33^{A} phố T, phường P, quận B là 3.000.000.000 đồng (anh không có giấy tờ chứng minh). Trong quá trình giải quyết vụ án và trước phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án đã có quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với anh Hiệp về nội dung trên. Tại phiên tòa anh yêu cầu ông Trung, bà Bình trả cho anh số tiền nâng cấp cải tạo diện tích nhà đất trên là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Chị Nguyễn Thu L và anh Lê Sỹ H không có yêu cầu ông Trung, bà Bình hỗ trợ đối với các chi phí di dời chuyển nhà, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Quan điểm trình bày của nguyên đơn có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận;

- Quan điểm trình bày của chị Nguyễn Thu L, anh Lê Sỹ H và Công ty Hồng Hà do không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận;

- Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự do không chấp nhận yêu cầu phản tố;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Sỹ H và Công ty Hồng Hà phải chịu án phí do không chấp nhận yêu cầu độc lập.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

- Vì các căn cứ nhận định trên của Hội đồng xét xử;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 70, khoản 1 Điều 147; Điều 203; khoản 1 Điều 227; Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 164, Điều 512, 517 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Kim B.

- Buộc bị đơn chị Nguyễn Thu L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

anh Lê Sỹ H phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại tầng 1 của nhà đất số 33^{A} phố T, phường P, quận B, thành phố Hà Nội để trả lại nhà cho ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Kim B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thu L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ H và Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Kim B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0024321 ngày 11 tháng 3 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội;

- Chị Nguyễn Thu L phải chịu 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu số 024864 ngày 16 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội. Chị Nguyễn Thu L còn phải nộp 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng án phí;

- Anh Lê Sỹ H phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu số 024750 ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội;

- Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu H phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu số 024780 ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ H và Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày 28 tháng 6 năm 2021. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND phường P; UBND quận B; ông Nguyễn H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo về những nội dung liên quan của bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận B;
- Chi Cục THA dân sự quận B;
- Lưu hồ sơ vụ án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Nguyễn Ngọc Long