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

Bản án số: 443/2022/DS-PT
Ngày: 10/11/2022
V/v: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang
Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên

Trong ngày 10/11/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2021/TL - DSPT ngày 01/10/2021 về tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DSST ngày 28/6/2021 của Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2022/QĐ-PT ngày 14/4/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1.Ông Nguyễn Việt Trung, sinh năm 1958; có mặt tại phiên tòa.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim Bình, sinh năm 1957; có mặt tại phiên tòa.

Ông Trung, bà Bình cùng đăng ký hộ khẩu: Số 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thị Thu và Luật sư Lâm Ngọc Ly – Công ty Luật hợp danh Đông Thành – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; hai Luật sư có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: phòng 202 tầng 2, nhà Đa năng, Trung Yên Plaza, số 1 phố Trung Hòa, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thu Lan; sinh năm: 1979; cư trú tại: số 92 phố Từ Hoa, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn Hùng - Luật sư của văn phòng Luật sư Song Trần – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ:

Phòng 204, số 152, phố Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; Luật sư Hùng có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Sỹ Hiệp; sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 92 phố Từ Hoa, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Minh Tiến- Luật sư của Công ty Luật TNHH My Way; Địa chỉ liên hệ: Tầng 26, Tòa nhà HH2 Bắc Hà, số 15 Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà .

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; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: ông Trần Văn Hùng – Phó Chánh văn phòng công ty; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Ủy ban nhân dân quận Ba Đình.

Địa chỉ trụ sở: Số 25 phố Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, 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;

3.4. Ủy ban nhân dân phường Phúc Xá.

Địa chỉ trụ sở: Số 57 phố Nghĩa Dũng, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Hưng – Phó Chủ tịch UBND phường Phúc Xá; có đơn xin vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Hải, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 10 ngách 100/20 phố Nghĩa Dũng, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo

4.1. Chị Nguyễn Thu Lan là bị đơn.

4.2. Anh Lê Sỹ Hiệp, Công ty vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc khuôn viên khu tập thể Khoáng sản do gia đình ông Nguyễn Hải 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

Bình (vợ của ông Nguyễn Việt Trung) 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 Bình, sinh năm 1957. Địa chỉ: 39 phố Yên Ninh, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, 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 Phúc Xá đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14 tháng 7 năm 2017 Ủy ban nhân dân quận Ba Đình 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 Lan, 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 Phúc Xá và Công an phường Phúc Xá lập biên bản.

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

Buộc chị Nguyễn Thu Lan trả lại mặt bằng tầng 1 căn hộ tại địa chỉ số 33^A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cho ông bà.

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

Diện tích nhà đất tại địa chỉ số 33^A phố Tân Ấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lê Sỹ Hiệp (chồng của chị Nguyễn Thu Lan) theo Hợp đồng thuê nhà ngày 11/12/2008 với Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà (Sau đây gọi là 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 Trung (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 Tân Ấp, phường Phúc Xá và trả lại phần diện tích Công ty Hồng Hà đã cho anh Lê Sỹ Hiệp 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 Tân Ấp.

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

- *Anh Lê Sỹ Hiệp 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 Ba Đình 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 Ba Đình 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 Tân Ấp 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 Tân Ấp 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 Tân Ấp thì căn nhà nêu trên vẫn được ghi nhận là cửa hàng bán lẻ 02 tầng Phúc Xá 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 Ba Đình 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 Ba Đình 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 Ba Đình cấp ngày 14/7/2017 và công nhận nhà đất có diện tích 82,5 m^2 tại địa chỉ 33^A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà.

Tại phiên tòa sơ thẩm 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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà.

- *Ông Nguyễn Hải trình bày:* Nhà đất tại địa chỉ 33^A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình thuộc khuôn 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 Bình (vợ của ông Nguyễn Việt Trung) 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 Bình, sinh năm 1957. Địa chỉ: 39 phố Yên Ninh, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, 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.

Tại bản án sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã xử:

* Chấp nhận đơn khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình.

- Buộc bị đơn chị Nguyễn Thu Lan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ Hiệp phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại tầng 1 của nhà đất số 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để trả lại nhà cho ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình.

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

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/7/2021, bị đơn là chị Nguyễn Thu Lan làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung đơn thể hiện:

Hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm

Buộc ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình trả lại toàn bộ căn nhà tại địa chỉ số 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội cho Công ty Công ty cổ phần việt liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà,

Ngày 08/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Sỹ Hiệp làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nội dung như trên.

Ngày 07/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần việt liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung thể hiện: Công ty Hồng Hà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội công nhận nhà đất tại 33^{A} phố Tân Ấp là của công ty Hồng Hà.

Tại phiên tòa ngày hôm nay:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Ly trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Bình và ông Nguyễn Việt Trung; Luật sư Ly đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Luật sư Thu thống nhất với trình bày của Luật sư Ly không trình bày bổ sung gì.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Bình và ông Nguyễn Việt Trung thống nhất trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện thống nhất với lời trình bày của Luật sư Ly và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Hai người cùng trình bày về kết quả định giá ngày 18/01/2022 ông, bà đã nhận được thông báo, hai người không có ý kiến đề nghị gì.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Luật sư Trần Văn Hùng trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và trình bày luận cứ để bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là chị Nguyễn Thu Lan; Luật sư Hùng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nên chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thu Lan hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Sỹ Hiệp trình bày thống nhất với lời trình bày của Luật sư Hùng và trình bày bổ sung anh Hiệp có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Hồng Hà và tiền thuê nhà anh Hiệp trả cho ông Trung và bà Bình là vợ ông Trung vì có thời gian ông Trung là giám đốc một xí nghiệp thuộc Công ty Hồng Hà. Anh Hiệp cũng trình bày số tiền anh đầu tư để sửa chữa nhà là khoảng 3.000.000.000 đồng nhưng anh không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh tại phiên tòa ngày hôm nay; về kết quả định giá ngày 18/01/2022 anh đã nhận được thông báo, anh không có ý kiến đề nghị gì.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hiệp là Luật sư Tô Minh Tiến trình bày thống nhất với lời trình bày của Luật sư Hùng và anh Hiệp không trình bày bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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 án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án sơ thẩm sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án; ngày 27/3/2020, Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà (sau đây gọi là Công ty Hồng Hà) có làm đơn khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình.

Ngày 23/7/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ba Đình có quyết định số 1613/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà. Nội dung của quyết định thể hiện:

"…Điều 1. Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà (người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Quang Tuấn, chức vụ Tổng giám đốc) khiếu nại UBND quận Ba Đình cấp GCN cho ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn

Thị Kim Bình đối với căn nhà mang số 33A phố Tần Ấp, phương Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội vào tài sản của Công ty là chưa đủ cơ sở xem xét…".

Sau khi nhận được quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Ngày 18/8/2020, Công ty Hồng Hà có đơn khiếu nại lần hai gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Ngày 24/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có thông báo số: 109/TB-UBND gửi Công ty Hồng Hà về việc thụ lý giải quyết khiếu nại và giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh giải quyết khiếu nại.

Tại quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình 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 cấp cho ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình, địa chỉ số 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội với lý do:"***cấp không đúng về diện tích***".

Ngày 21/6/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có công văn số 4673/STNMT-TTr về việc thực hiện giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận tại số 33 Tân Ấp, quận Ba Đình. Nội dung của công văn đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Ngày 03/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có công văn số 1007/2022/CV-TA ngày 03/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cung cấp thông tin việc giải quyết khiếu nại lần 2 của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Ngày 17/6/2022, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có công văn số 5783/VP-TNMT cung cấp thông tin vệc giải quyết khiếu nại lần 2 của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao Sở Tài nguyên và Môi trường lưu trữ hồ sơ, hướng dẫn Chủ tịch UBND quận Ba Đình căn cứ kết quả thực hiện quyết định 138/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của UBND quận Ba Đình 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 Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình, địa chỉ số 33A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội để xử lý tiếp với quyết định giải quyết khiếu nại số 1613/QĐ-UBND ngày 23/7/2020.

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân quận Ba Đình có quyết định số 3336/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND quận Ba Đình về việc giải quyết đơn khiếu nại của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà; nội dung của quyết định thể hiện:

"…Điều 1. Thu hồi, hủy bỏ quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND quận Ba Đình về việc giải quyết đơn khiếu nại của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà;

Lý do thu hồi, hủy: Nội dung khiếu nại đã được thực hiện tại quyết định 138/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của UBND quận Ba Đình 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 Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình, địa chỉ số 33A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội...".

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lý do 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 Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình, địa chỉ số 33A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội bị thu hồi và hủy là cấp không đúng về diện tích.

Theo đề nghị của các đương sự ngày 18/01/2022, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Đối với các yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng là Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC; ông Lê Sỹ Hiệp có đơn tố cáo hành vi làm giả giấy tờ, tài liệu của cơ quan tổ chức, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, tham ô tài sản vẫn chưa được giải quyết đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa; Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chưa ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 cho Công ty Hồng Hà; Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh lấy ý kiến của Sở xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội về việc xác định giá trị tài sản cố định của Công ty Hồng Hà trước thời điểm cổ phần hóa; Tòa án chưa lấy ý kiến của Sở xây dựng Hà Nội về vị trí, hình trạng thửa được giao năm 1984 có gì thay đổi không?; đối với các yêu cầu này Hội đồng xét xử xét thấy không liên quan đến việc giải quyết vụ án nên không xem xét giải quyết.

[2] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Về nguồn gốc ngôi nhà số 33^{A} phố Tân Ấp: Hội đồng xét xử xét thấy Nhà đất tại địa chỉ 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình thuộc khuôn viên khu tập thể Khoáng sản do gia đình ông Nguyễn Hải 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 với giá bán là 65.000.000 đồng. 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 Phúc Xá đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân quận Ba Đình 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.

Căn cứ theo các quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thể hiện:

"...Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

....

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993...".

Tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật đất đai số 45/2013 có quy định:

"...Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất...".

Việc Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Kim Bình và ông Nguyễn Việt Trung là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm qua đo vẽ hiện trạng sử dụng đất đều thể hiện hiện trạng sử dụng đất thực tế nhiều hơn so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận. Tại quyết định số 138/QĐ-UBND ngày

27/01/2021 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình 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 xét thấy giấy chứng nhận này bị hủy và thu hồi là do cấp không đúng về diện tích không phải lý do cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng sử dụng đất; không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai theo các quy định tại Điểm D Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng nhà đất tại địa chỉ số 33A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội là do bà Bình mua lại của ông Nguyễn Hải có giấy tờ viết tay các bên đã trả đủ tiền và bàn giao nhà, sau đó gia đình bà Bình, ông Trung sinh sống 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. Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm ông Trung, bà Bình chỉ khởi kiện đòi lại nhà đối với con gái là chị Nguyễn Thu Lan. 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 số 33A phố Tân Ấp để kinh doanh. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Trung và bà Bình kiện đòi bị đơn là chị Nguyễn Thu Lan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ Hiệp phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại tầng 1 của nhà đất số 33A phố Tân Ấp là phù hợp với quy định về quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản quy định tại các Điều 156, Điều 512 và Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ.

3.2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án qua các tài liệu được Tòa án hai cấp xác minh, thu thập thể hiện: Trên cơ sở xác nhận nguồn gốc và thời gian sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Phúc Xá và đối chiếu bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường Phúc Xá cung cấp và tại bản đồ hiện trạng (1) số 33 phố Tân Ấp, phường Phúc Xá 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 Tân Ấp 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 Tân Ấp, phường Phúc Xá 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 Phúc Xá (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 Tân Ấp (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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, 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 Tân Ấp ngày 28/7/2018 có ghi cửa hàng vật liệu xây dựng Phúc Xá (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 và phân tích trên có căn cứ 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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà.

Việc Công ty Hồng Hà và chị Nguyễn Thu Lan, anh Lê Sỹ Hiệp có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận Ba Đình cấp ngày 14/7/2017 số CK111661; Hội đồng xét xử xét thấy ngày 27 tháng 01 năm 2021 Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, 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 Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình với lý do thu hồi: "do cấp không đúng về diện tích". Trong quá trình giải quyết vụ án, quyết định này vẫn được giữ nguyên không có quyết định nào thay thế quyết định này nên Tòa án cấp sơ thẩm 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 Lan, anh Lê Sỹ Hiệp và Công ty Hồng Hà là có căn cứ.

3.3. Về hợp đồng thuê nhà giữa anh Lê Sỹ Hiệp với Công ty Hồng Hà:

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Lê Sỹ Hiệp có trình bày: 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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, 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 trong quá trình giải quyết vụ án). 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 và ký phụ lục hợp đồng (thời điểm đó ông Trung đã nghỉ hưu và không còn làm tại công ty con trực thuộc Công ty Hồng Hà nữa). 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 Hiệp tiếp tục kinh doanh và đầu tư nhiều chi phí vào cải tạo nâng cấp phần diện tích thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: như đã phân tích ở trên thì 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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, không thuộc quyền sở hữu sử dụng của

Công ty Hồng Hà. Nhà đất trên nếu là tài sản của Công ty Hồng Hà thì theo quy định tại Điều 22 của nghị định 84/2007/NĐ-CP:

"...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..".

Việc anh Lê Sỹ Hiệp và công ty Hồng Hà ký hợp đồng cho thuê mặt bằng tầng 1 nhà số 33 phố Tân Ấp, phường Phúc Xá với diện tích 60 m^2 để làm cửa hàng dịch vụ cắt tóc và gội đầu 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 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cho công ty 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. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định: *"...Hợp đồng thuê nhà của anh Hiệp với công ty Hồng Hà là không đúng quy định pháp luật và không có tính xác thực..."* là có căn cứ.

Đối với việc anh Lê Sỹ Hiệp trình bày 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 Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình 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 Tân Ấp thuộc sở hữu sử dụng của Công ty Hồng Hà, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay anh cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ xác thực nào để chứng minh sự việc trên; trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với anh Hiệp về nội dung liên quan đến số tiền 3.000.000.000 đồng nêu trên, nhưng anh Hiệp không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết số tiền 3.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Chị Nguyễn Thu Lan và anh Lê Sỹ Hiệp không có yêu cầu ông Trung, bà Bình hỗ trợ đối với các chi phí di dời chuyển nhà, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, theo đề nghị của các đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá tài sản và thông báo kết quả định giá cho các đương sự; sau khi nhận thông báo các đương sự không có khiếu nại thắc mắc gì về kết quả định giá. Căn cứ vào các biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 18/01/2022 thì giá trị tầng một của số nhà 33A phố Tân Ấp có sự thay đổi như sau:

Phần nhà chính sửa chữa năm 2018, tỷ lệ chất lượng còn lại là 90% đơn giá là 5.971.000 đồng/m^2 sàn xây dựng; thành tiền = 5.971.000 đồng/m^2 x 71,2m^2x90% = 382.621.680 đồng.

Phần cơi nới: xây năm 1998, tỷ lệ chất lượng còn lại 80%, đơn giá là 3.001.000 đồng/m^2 sàn xây dựng; thành tiền = 3.001.000đồng/m^2 x 19,5m^2 x 80% = 46.815.600 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận từ năm 2008 anh Lê Sỹ Hiệp và chị Nguyễn Thu Lan là người trực tiếp quản lý sử dụng tầng một của số nhà 33^A phố Tân Ấp. Hội đồng xét xử xét thấy để giải quyết triệt để vụ án đảm bảo quyền lợi cho các đương sự khi buộc anh Lê Sỹ Hiệp và chị Nguyễn Thu Lan phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại tầng 1 của nhà đất số 33^A phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội để trả lại nhà cho ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình thì ông Trung và bà Bình có trách nhiệm thanh toán số tiền 382.621.680 đồng cho anh Hiệp và chị Lan; Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sửa án sơ thẩm theo những phân tích nhận định nêu trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có căn cứ để xem xét.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn là người cao tuổi nên 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 Hiệp và Công ty Hồng Hà phải chịu án phí do không chấp nhận yêu cầu độc lập.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 164, Điều 512, 517 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Các Điều 468; Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 100 Luật đất đai năm 2013.
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ
- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là chị Nguyễn Thu Lan và người cóa quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Sỹ Hiệp và Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 28/6/2021 của Toà án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận đơn khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình.

Buộc bị đơn chị Nguyễn Thu Lan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ Hiệp phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại tầng 1 của nhà đất số 33^{A} phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội để trả lại nhà cho ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình.

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

1.3. Buộc ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình phải thanh toán cho anh Lê Sỹ Hiệp và chị Nguyễn Thu Lan số tiền 382.621.680 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Kim Bình 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 Ba Đình, thành phố Hà Nội;

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

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

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

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thu Lan, anh Lê Sỹ Hiệp, Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thu Lan số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0067315 ngày 20 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả cho anh Lê Sỹ Hiệp số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0067314 ngày 20 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0067308 ngày 15 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. .

Trường hợp bản án có hiệu lực thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật để thi hành án kể từ ngày Tòa tuyên án.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Ba Đình;*
- *VKSND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THADS quận Ba Đình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đinh Như Lâm