TOÀ □N NHÂN DÂN

THÀNH PH□ HÀ N□I

Bản án số:160/2019/ DS-PT.

Ngày: 24./6/2019

V/v: Tranh chấp đòi nhà cho thuê

C□NG HOÀ X□ H□I CH□ NGH□A VI□T NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

****

NHÂN DANH

N□□C C□NG HOÀ X□ H□I CH□ NGH□A VI□T NAM

TOÀ □N NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: ***Bà Nguyễn Thị Thúy***

Các Thẩm phán: ***Ông Nguyễn Quốc Thái;***

Bà Hoàng Thị Thu Lan

Th- ký toà án ghi biên bản phiên toà: ***Ông Phạn Thái An*** - Cán bộ TA

Đại diện VKSNDTP Hà Nội: ***Bà Ngô Phương Liên*** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 19 và 24 tháng 06 năm 2019. tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp đòi nhà cho thuê"; do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS - ST ngày 30/11/2016 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo; theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2017/QĐXX-PT ngày26/6/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 182/QĐPT-HPT ngày 12/7/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 1291/2018/TB-TA ngày 25/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 359/2018/ QĐPT-HPT ngày15/11/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 235/2019/TB-TA ngày 04/4/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2019/ QĐPT-HPT ngày25/4/2019;

Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2019/ QĐHPT-PT ngày21/5/2019. Giữa các đ- ơng sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Hữu Trấn (đã chết ngày13/10/2002)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trấn:

1. Ông Nguyễn Văn Dũng, SN 1946; Địa chỉ: Số nhà 49 phố Chương Dương Độ, P. Chương Dương, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội (ông Dũng ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng Long đại diện)

2. Ông Nguyễn Hoàng Long, SN 1961; địa chỉ: số nhà 52 A đường Đê Quai, Tổ 23, cụm 3 phường Tứ Liên, Tây Hồ, Hà Nội (có mặt)

Bị đơn*:* Ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga, cháu Nguyễn Xuân Dũng, cháu Nguyễn Ngọc Thảo Vân, cháu Nguyễn Vũ Minh Khôi, cháu Nguyễn Vũ Minh Khang

Cùng trú tại: 53 phố Y Miếu, ph- ờng Văn Miếu, quận Đống Đa, Tp. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga là anh Nguyễn Vĩnh Hà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Phương Anh- Công ty Luật TNHH NHB - Đoàn Luật sư Tp. Hà Nội; địa chỉ: Tầng 7 Tòa nhà 52 Nguyễn Chí Thanh, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội

Ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. ***Ông Nguyễn Xuân Bình***; Trú tại: Số 8 ngách 1 ngõ 56 Ngô Sỹ Liên, quận Đống Đa, Hà Nội.
2. ***Nguyễn Thị Hà Thành;*** Trú tại Số 3 tổ 1, cụm 1, ph- ờng Tứ Liên, quận Tây Hồ, Hà Nội

3. ***Ông Nguyễn Xuân Hoàn;*** Trú tại: Số 73 phố An Trạch, ph- ờng Cát Linh, quận Đống Đa, Hà Nội
4. ***Bà Nguyễn Thị Ngọc;*** Trú tại: Số 48 phố Đồng Xuân, ph- ờng Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, Hà nội
5. ***Chị Tr- ơng Thị Thu Hà;*** Trú tại: Phòng 111 L2 Tập thể bộ Năng L- ợng, 93 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Hà, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga.

*Ông Nguyễn Hoàng Long có mặt tại phiên tòa ngày 19 và 24/6/2019

* Anh Nguyễn Vĩnh Nam có mặt tại phiên tòa ngày 24/6/2019, vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/6/2019;

*Anh Nguyễn Vĩnh Hà có mặt tại phiên tòa ngày 19/6/2019, vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/6/2019;

* Luật sư Phương Anh có mặt tại phiên tòa ngày 24/6/2019, vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/6/2019;

*Các đương sự khác vắng mặt cả phiên tòa ngày 19/6/2019 và ngày 24/6/2019

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện và lời khai của cụ Nguyễn Hữu Trấn (Chấn), lời khai của ông Nguyễn Văn Dũng, Nguyễn Hoàng Long thể hiện:

Nhà số 11 (số cũ là số 9A) Ngô Sỹ Liên và nhà số 53 Y Miếu (số cũ là số 4 đ- ờng 224) là hai nhà mặt phố nằm trên thửa đất số 397 tờ 13 khu K mang bằng khoán điền thổ sô 381 khu Sinh Từ với diện tích mặt bằng là 211m2, đứng tên ông, bà nội các nguyên đơn là cụ Nguyễn Hữu Đạt- Nguyễn Thị Vinh do cụ Đạt, cụ Vinh mua của cụ Phạm Hoan Bích từ năm 1950.

Sau khi mua, cụ Đạt và cụ Vinh cho 05 hộ ở thuê nhà mặt phố 224 (tức nhà số 4 Ngõ 224 nay là số 53 y Miếu), chỉ sử dụng nhà mặt phố Ngô Sỹ Liên- tức nhà số 9A Ngô Sỹ Liên. Trong số những người thuê nhà có ông Đỗ Lê thuê một gian tại tầng 1 có diện tích 17,28m2 tại số 4 phố 224 (nay là 53 phố Y Miếu). Từ khoảng năm 1954 cụ Đạt, cụ Vinh đi vào Nam, phần diện tích nhà tại 9A Ngô Sỹ Liên do ông Nguyễn Hữu Trấn là con trai cụ Đạt- Vinh sử dụng còn nhà tại số 4 Ngõ 224 (53 phố Y Miếu) vẫn do các hộ ở thuê. Ông Đỗ Lê có cho cụ Mai (là mẹ ông Tứ- bị đơn) vào ở phần diện tích ông Đỗ Lê thuê.

Cụ Nguyễn Hữu Đạt và cụ Nguyễn Thị Vinh có 03 con đẻ là Nguyễn Hữu Trấn, Nguyễn Hữu Đích, Nguyễn Hữu Định và 01 con nuôi là bà Nguyễn Thị Phúc. Từ năm 1954 cụ Đạt, Vinh và các ông Định, Đích vào Nam và bà Phúc bỏ đi. Trước khi đi, cụ Đạt có viết giấy giao cho ông Trấn quản lý nhà và tiếp tục cho thu tiền cho thuê nhà.

Ngày 09/11/1955 UBHC Hà Nội cấp Giấy chứng nhận số 82/CN giao cho ông Nguyễn Hữu Trấn quản lý nhà số 9A Ngô Sỹ Liên. Ngày 02/12/1955 UBHC Hà Nội cấp Giấy chứng nhận số 165/CN cho ông Nguyễn Hữu Trấn được quản lý nhà vắng chủ số 9A Ngô Sỹ Liên và số 4 ngõ 224.

Quá trình ở thuê do các hộ không trả tiền thuê nhà nên ông Trấn đã làm đơn khởi kiện tại TAND TP Hà Nội để đòi tiền thuê nhà. Ngày 23/9/1957, TAND TP Hà Nội đã xét xử bằng án hộ số 887 buộc các hộ ở thuê (trong đó có ông Đỗ Lê) phải trả dần tiền thuê nhà cho ông Trấn. Sau đó ông Trấn vẫn tiếp tục đi thu tiền thuê nhà. Tại sổ thu tiền thuê nhà do ông Trấn xuất trình thể hiện có ghi về việc thu tiền nợ thuê nhà cũ và tiền thuê nhà phải trả hàng tháng có chữ ký của cụ Mai.

Năm 2002 ông Trấn xin cấp xin cấp GCN QSD đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 9 A Ngô Sỹ Liên và ông Trấn đã dược UBND quận Đống Đa cấp GCN.

Vợ chồng cụ Đạt- Vinh và ông Định, Đích và bà Phúc bỏ đi từ năm 1954 không có tin tức gì nên ông Trấn làm đơn ra Tòa án xin tuyên bố cụ Đạt- Vinh và ông Định, Đích và bà Phúc đã chết. Tòa án quận Đống Đa đa ra bản án tuyên bố những người này đã chết.

Năm 2002, ông Trấn xuất trình Giấy chứng nhận quyền quản lý nhà vắng chủ số 165 ngày 02/12/1955 để kiện đòi nhà số 53 y Miếu (số cũ là số 4 ngõ 224) đối với cụ Mai. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trấn đã chết ngày 13/10/2002, ông Long và ông Dũng là các đồng thừa kế của ông Trấn là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trấn tiếp tục yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông Trấn.

Bị đơn là cụ Mai và các con cụ Mai không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng cụ Mai mua lại diện tích nhà này của ông Đỗ Lê từ năm 1953(không có giấy tờ mua bán) và không chấp nhận Giấy chứng nhận quyền quản lý nhà vắng chủ số 165/CN ngày 02/12/1995 mà nguyên đơn đưa ra vì cho là giả mạo, trái với Giấy chứng nhận quyền quản lý nhà vắng chủ số 82/CN ngày 09/11/1955. Bị đơn chỉ công nhận Giấy chứng nhận quyền quản lý nhà vắng chủ số 82/CN ngày 09/11/1955 là ông Trấn chỉ được quyền quản lý phần nhà số 9A Ngô Sỹ Liên nên không có quyền khởi kiện đòi nhà 53 Y Miếu (tức số 4 ngõ 224 cũ).

Bản án sơ thẩm số 26/2006/DSST ngày 22/11/2006 của Tòa án quận Đống Đa đã chấp nhận yêu cầu đòi nhà củanguyên đơn, buộc bà Mai phải trả nhà cho ông Trấn và chuyển đến nơi ở thuê tiếp tại 24 nhà E TT K 95 phường Phúc Xá, Ba Đình, Hà Nội do ông Long ký hợp đồng thuê nhà với chủ nhà là bà Nguyễn Thị Bích và ông Nguyễn Trọng Quang trong thời hạn 06 tháng;

Buộc nguyên đơn phải thanh toán công trình xây dựng, sửa chữa nhà của cụ Mai là 3.084.527 đồng. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho gia đình bị đơn 10.000.000 đồng chuyển đến nơi ở mới.

Bản án phúc thẩm số 93/2007/DS-PT ngày 24/4/2007 của Tòa án Hà Nội sửa bản án sơ thẩm: Sửa án sơ thẩm về vấn đề nhà gia đình cụ Mai phải chuyển đến thuê tiếp là nhà tại 52, tổ 23 cụm 3, phường Tứ Liên, Tây Hồ, Hà Nội.

Do gia đình bà Mai có khiếu nại. Tại quyết định Giám đốc thẩm số 420/2009/GĐT ngày 10/9/2009 của Tòa án Tối cao đã hủy toàn bộ 2 bản án sơ và phúc thẩm nêu trên với các lý do:

- Án hộ số 887 ngày 23/9/1957 của Tòa án Hà Nội do nguyên đơn xuất trình chỉ là bản phô tô

- Giấy chứng nhận quyền quản lý nhà vắng chủ số 165/CN ngày 02/12/1995 chỉ là bản pho to, Tòa chưa làm rõ tính hợp pháp của GCN này.

- Tòa chưa đưa ông Đỗ Lê tham gia tố tụng để xác định xem có việc ông Đỗ Lê bán diện tích nhà này cho cụ Mai hay không?

- Chưa hỏi ý kiến UBNDTp Hà Nội về việc sau khi ông Trấn được cấp GCN quản lý nhà vắng chủ thì có phải bàn giao lại nhà cho Nhà nước theo quy định tại điều 3 Nghị định 24/CP ngày 13/02/1961 không?

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án đã xác minh, tìm ông Đỗ Lê để đưa tham gia tố tụng nhưng không được. Tòa án Đống đa đã tạm đình chỉ vụ án vì chờ vụ án giải quyết đơn yêu cầu Tòa tuyên bố ông Đỗ Lê đã chết của nguyên đơn. Tòa án quận Đống Đa đã ra bản án tuyên bố ông Đỗ Lê đã chết.

Tại bản án sơ thẩm lần 2 của Tòa án Đống Đa xử:

- Chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê số 53 phố Y Miếu (cũ số 4 đ- ờng 224), ph- ờng Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà Nội của cụ Nguyễn Văn Chấn do ông Nguyễn Văn Dũng, ông Nguyễn Hoàng Long kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Chấn đối với ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga, cháu Nguyễn Xuân Dũng, cháu Nguyễn Ngọc Thảo Vân, cháu Nguyễn Vũ Minh Khôi, cháu Nguyễn Vũ Minh Khang (do anh Hà đại diên).

Buộc ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga, cháu Nguyễn Xuân Dũng, cháu Nguyễn Ngọc Thảo Vân, cháu Nguyễn Vũ Minh KhôI, cháu Nguyễn Vũ Minh Khang (do anh Hà đại diện) phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ phần diện tích tại số 53 phố Y Miếu (số cũ: 4 đ- ờng 224) mà hộ gia đình này đang quản lý, sử dụng cho ông Dũng, ông Long (do ông Long đại diện nhận)

- Ghi nhận tự nguyện của ông Dũng, ông Long hỗ trợ tiền thuê nhà cho gia đình ông Tứ 4.000.000đồng/tháng/hộ trong 12 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để gia đình ông Tứ thuê nhà ở nơi khác.

- Buộc ông Dũng, ông Long phải thanh toán cho ông Tứ số tiền là 31.162.880đồng

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Long hỗ trợ cho gia đình ông Tứ (do anh Hà đại diện) số tiền 10.000.000đồng để chi phí di dời nhà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đươn sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, tất cả các bị đơn đều có kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là bà Nguyễn Thị Hà Thành có kháng cáo quá hạn (Tòa án Hà Nội đã ra quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Thành).

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không hòa giải được với nhau.

Luật sư Phương Anh trình bày bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự có mặt chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định; các đương sự vắng mặt mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo mở lại phiên tòa, Quyết định oãn phiên tòa coi như từ bỏ quyền tham gia phiên tòa của mình.

Về đơn kháng cáo: các đương sự kháng cáo đều làm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên hợp lệ về hình thức.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự 2015: Sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn tăng mức hỗ trợ cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự, luật sư tranh luận, sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

1.Về người tham gia tố tụng:

Nhận thấy: Ngày 17/9/2002, cụ Nguyễn Hữu Trấn (Chấn) có đơn khởi kiện đòi nhà số 53 phố Y Miếu đối với bị đơn là cụ Trương Thị Mai. Cụ Chấn đã nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Chấn chết và vợ hai của cụ là cụ Trương Thị Tuệ chết. Ông Nguyễn Văn Dũng, ông Nguyễn Hoàng Long những người thừa kế của cụ Chấn tham gia tối tụng với tư cách là người là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của

nguyên đơn cụ Trấn (Chấn). Bản án sơ thẩm xác định ông Long và ông Dũng tư cách nguyên đơn là chưa chính xác, cần sử lại.

Cụ Trương Thị Mai trong quá trình tham gia tố tụng đã chết năm 2008. Hiện nay gia đình ông Tứ (con trai cụ Mai) gồm: ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga, cháu Nguyễn Xuân Dũng, cháu Nguyễn Ngọc Thảo Vân, cháu Nguyễn Vũ Minh Khôi, cháu Nguyễn Vũ Minh Khang có hộ khẩu và thường xuyên sinh sống tại nhà 53 Y Miếu. Do đó, các thành viên trong gia đình ông Tứ tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn như bản án sơ thẩm xác định là chính xác.

2.Về nội dung:

2.1. Xét về chủ sở hữu nhà 53 Y Miếu:

Nhận thấy: Năm 1950 cố Đạt, cố Vinh mua lại 2 căn nhà tại số 9A Ngô Sỹ Liên nay là số 11 Ngô Sỹ Liên và số 4 đ- ờng 224 nay là 53 Y Miếu của bà Phạm Hoan Bích mang bằng khoán điền thổ số 381 khu Sinh từ nằm trên thửa đất sô 397 khu K tờ 13 sổ Điền thổ Hà Nội quyển 2 diện tích mặt bằng 211m2 nhà 2 mặt phố theo văn tự mua bán ngày 25/5/1950. Sau khi mua, gia đình cố Đạt- Vinh ở tại nhà số 11 Ngô Sỹ Liên còn nhà tại số 4 Ngõ 224 thì cho một số hộ gia đình thuê, trong đó có hộ gia đình ông Đỗ Lê. Năm 1954-1955 cố Đạt- Vinh cùng 2 con là Đích và Địch đi vào Nam, trước khi đi, cố Đạt, Vinh viết giấy giao lại nhà cho con trai là cụ Trấn. Ngày 09/11/1955 UBHC Hà Nội cấp "Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ" số 82/CN giao cho ông Nguyễn Hữu Trấn quản lý nhà số 9A Ngô Sỹ Liên. Ngày 02/12/1955 cũng UBHC Hà Nội lại cấp "Giấy chứng nhận quản lý nhà vắng chủ" số 165/CN cho ông Nguyễn Hữu Trấn được quản lý nhà vắng chủ số 9A Ngô Sỹ Liên và số 4 ngõ 224. Hai giấy chứng nhận này đều do cùng 01 người ký là ông Nguyễn Bá Đoán- Ủy viên UBHC Hà Nội. Tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của bị đơn, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ

ký của ông Nguyễn Bá Đoán và dấu của UBHC Hà Nội trên Giấy chứng nhận số 165/CN và giám định " Giấy chứng nhận số 165/CN có bị đánh máy chèn chữ không? Kết quả giám định thể hiện: Chữ ký của ông Nguyễn bá Đoán và con dấu UBND Hành chính Hà Nội đóng trên Giấy chứng nhận số 165/CN là đúng của ông Đoán và dấu của UBHC Hà Nội và không có việc chèn chữ.

Tại công văn số 79/TTCNTT-TTLT ngày 30/7/2014 của sở Tài nguyên và môI tr- ờng Hà Nội gửi TAND quận Đống Đa xác định: *Ngày 24/1/2003, Trung tâm thông tin l- u trữ và dịch vụ nhà đất thuộc sở Địa chính nhà đất Hà Nội (nay là sở Tài nguyên và môI tr- ờng) đã có công văn số 32/ĐCNĐ-TTLT về việc xác định nguồn gốc nhà đất tại 53 phố Y Miếu gửi TAND quận Đống Đa. Nội dung công văn 32/ĐCNĐ-TTLT ngày 24/1/2003 và công văn 6728/ĐCNĐ-CS ngày 8/11/2002 xác định ngôI nhà số 4 phố 224 tọa lạc trên thửa đất số 397 khu K mang bằng khoán điền thổ số 381 khu Sinh từ chủ sở hữu là ông Nguyễn Hữu Đạt và bà Vũ Thị Vinh (đi Nam). Con trai Nguyễn Hữu Trấn là ng- ời quản lý*.

Như vậy, có căn cứ để xác định nhà số 53 Y Miếu nguồn gốc là của cố Đạt, cố Vinh. Khi cố Đạt, cố Vinh vào Nam thì con trai hai cố là Cụ Nguyễn Hữu Chấn là người quản lý nhà này của hai cố, việc quản lý nhà này của cụ Trấn được UBHC Hà Nội chứng nhận bằng việc cấp Giấy chứng nhận số 165/CN ngày 02/12/1955. Như vậy, nhà 53 Y Miếu không thuộc diện vắng chủ được Nhà nước quản lý mà được con của chủ sở hữu là cụ Nguyễn Hữu Trấn quản lý.

Cố Đạt, cố Vinh và ông Địch, ông Đích, bà Phúc đã được Tòa án nhân dân quận Đống Đa tuyên bố là đã chết theo quyết định của Bản án số 07/DS-ST ngày 09/9/2004. Như vậy, cụ Nguyễn Hữu Trấn được xác định là người thừa kế duy nhất đối với nhà, đất tại 53 Y Miếu của cố Đạt, Vinh nên cụ Chán là chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất tại 53 Y Miếu.

Hơn nữa, tại Án hộ số 887 ngày 23/9/1957 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn cụ Nguyễn Hữu Chấn đối với các hộ thuê nhà tại số 4 ngõ 224(nay là số nhà 53 phố Y Miếu)

trong đó có hộ gia đình ông Đỗ Lê. Căn cứ vào Án hộ số 887 ngày 13/9/1957 càng có căn cứ để xác định cụ Nguyễn Hữu Chấn là người sở hữu, sử dụng nahf, đất tại số 4 ngõ 224 nay là số 53 phố Y Miếu.

2.2. Về tư cách sử dụng nhà 53 phố Y Miếu của bị đơn.

Nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Trần Thị Mai có lời khai tại BL số 91-93 thể hiện: năm 1954 cụ được ông Đỗ Lê là cảnh sát khu vự lúc bấy giờ cho vào ở cùng gia đình ông Đỗ Lê tại tầng 1 nhà số 4 ngõ 224; khi ông Đỗ Lê về hưu khoảng năm 1955 thì bán lại phần nhà này cho cụ; giấy tờ về việc mua bán nay cụ không còn giữ được; ông Đỗ Lê còn nợ cụ Chấn một khoản tiền, cụ phải trả nợ thay cho ông Đỗ Lê. Sau này cụ mới biết chủ nhà này là của cụ Chấn; cụ chưa bao giờ ký vào sổ trả tiền nhà của cụ Chấn. Cụ Chấn đòi nhà thì phải tạo cho cụ một nơi ở khác có thể buôn bán được.

Anh Nguyễn Vĩnh Hà đại diện cho đồng bị đơn cũng cho rằng gia đình cụ Mai vào ở nhà này là do mua lại của ông Đỗ Lê và không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn và khẳng định không thuê nhà của cụ Chấn.

Nguyên đơn xuất trình sổ thu tiền nhà thời điểm từ năm 1973 đến 1978 trong đó có chữ ký xác nhận của cụ Mai khi cụ Chấn thu tiền nợ tiền thuê nhà tháng 6 năm 1965 và tiền thuê nhà tháng 8 năm 1974 . Chữ ký này của cụ Mai đã được Tòa trưng cầu giám định. Kết quả giám định thể iện đúng chữ ký trong sổ thu tiền nhà của cụ Chấn là chữ ký của cụ Mai.

Xét thấy, phía bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc sử dụng nhà 53 phố Y Miếu của bị đơn là do có sự mua lại của ông Đỗ Lê và nếu có sự mua lại của ông Đỗ Lê thất thì cũng chỉ là nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà mà thôi. Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện bị đơn được Nhà nước giao cho quản lý, sử dụng nhà 53 phố Y Miếu của cố Đạt, Vinh. Do đó, căn cứ vào việc cụ Mai ký trả tiền thuê nhà cho cụ Chấn mà xác định gia đình cụ Mai sử dụng nhà 53 phố Y Miếu với tư cách người thuê nhà của cụ Chấn. Nay cụ Mai

đã chết, con, cháu của cụ Mai là ông Tứ, bà Loan, chị Nhung, anh Nam, anh Hà, cháu Vân, cháu Khôi, cháu Khang đang quản lý, sử dụng nhà 53 Y Miếu cũng được xác định với tư cách người thuê nhà của cụ Chấn.

3. Cụ Chấn là chủ sở hữu, sử dụng nhà số 53 phố Y Miếu và là bên cho thuê nhà 53 phố Y Miếu nên cụ có quyền khởi kiện đòi lại nhà cho thuê đối với bị đơn là ông Tứ, bà Loan, chị Nhung, anh Nam, anh Hà, cháu Vân, cháu Khôi, cháu Khang. Phía bị đơn phải có trách nhiệm bàn giao nhà thuê cho chủ nhà nay là các thừa kế của cụ Chấn là ông Dũng và ông Long.

4. Đối với việc sửa chữa nhà của cụ Mai trước đây và việc cải tạo, sửa chữa nhà hiện nay là gia đình ông Tứ.

Nhận thấy, giá trị nhà 53 Y Miếu thời điểm cụ Trấn cho cụ mai thuê từ 1955 đến nay đã hết khấu hao. Để có được hiện trạng nhà 53 Y Miếu như hienj nay là do công sức tôn tạo, duy trì nhà của gia đình cụ Mai, ông Tứ. Theo lời khai của cụ Mai thì khi cụ còn sống phần cải tạo nhà do cụ bỏ tiền ra. Do đó, trị giá phần nhà 20,4 m2 tại tầng 1 nhà 53 Y Miếu theo biên bản định giá ngày 03/02/2015 là 31.979.040 đ, sau khi trừ phần phần trát tường, sơn tường của gia đình ông Tứ là phần công sức của cụ Mai là: 31.979.040 đ – 19.616.640 đ = 12.362.400 đồng. Phần công sức này sẽ do các đồng thừa kế của cụ mai là các ông bà: Nguyễn Xuân Tứ, Nguyễn Xuân Bình, Nguyễn Thị Hà Thành, Nguyễn Xuân Hoàn, Nguyễn Thị Ngọc và chị Trương Thị Thu Hà hưởng.

Từ sau khi cụ Mai chết, gia đình ông Tứ có cải tạo, sửa chữa đói với phần diện tích nhà 20,4 m2, làm gác xép gỗ, làm lại bếp, vệ sinh. Trị giá phần cải tạo của gia đình ông Tứ được xác định là: 63.141.920 (tổng giá trị công trình xây dựng tại 53 Y Miếu)- 12.362.400 đ (phần công sức của cụ Mai)= 50.779.520 đồng.

Do đó, khi nhận bàn giao nhà, nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán giá trị phần công sức tôn tạo, sửa chữa nhà cho cả các thừa kế của cụ Mai và cho

gia đình ông Tứ mới phù hợp. Bản án sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn phải thanh toán công sức tôn tạo, sửa chữa nhà cho ông Tứ là 31.162.880 đồng là thiếu sót. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm: Buộc nguyên đơn phải thanh toán công sức cho các thừa kế của cụ Mai số tiền là: 12.362.400 đồng; thanh toán công sức cho gia đình ông Tứ số tiền là 50.779.520 đồng.

Việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn là gia đình ông Tứ số tiền 10.000.000 đồng để di dời đến nơi ở mới do gia đình ông Tứ tự tạo và hỗ trợ tiền thuê nhà cho gia đình ông Tứ 5.000.000đồng/tháng/hộ trong 12 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để gia đình ông Tứ thuê nhà ở nơi khác. Xét sự tự nguyện này của nguyên đơn không trái pháp luật và đạo đức nên được ghi nhận.

Đề nghị của đại diện VKS Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

3. Về án phí DSST: Các đồng bị đơn là ông Tứ, bà Loan, chị Nhung, anh Hà, anh Nam, chị Huyền, chị Nga mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí cho ông Tứ, bà Loan, ông Long, ông Dũng do đã trên 60 tuổi thuộc diện người cao tuổi nên ông Tứ, bà Loan không phải nộp số tiền án phí này.

Ông Dũng và ông Long phải chịu án phí DSST theo số tiền mà các ông phải thanh toán trả công sức cho gia đình ông Tứ và các thừa kế của cụ Mai. Tuy nhiên, ong Dũng và ông Long cũng được xác định là người cao tuổi nên được miễn nộp số tiền án phí này. Các ông còn được nhận lại 50.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà cụ trấn đã nộp khi khởi kiện theo BL số 570 ngày 1/10/2002 của cơ quan thi hành án quận Đống Đa.

4. Về án phí DSPT: Các đương sự có kháng cáo là ông Tứ, bà Loan, anh hà, anh nam, chị Nhung, chị Hiếu, chị Nga mỗi người được nhận lại 200.000 đồng tạm ứng án phí kahngs cáo đã nộp tại Chi cục Thi hành án quận Đống Đa.

Bởi các lẽ trên

QUYT □□NH

***Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự*:** Sửa một phần bản án sơ thẩm vè xác định tư cách đương sự và cách tuyên án. Cụ thể như sau:

- Các điều 305, 512, 513, 514, 515, 516, 517 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20-8-1998 của Uỷ ban Th- ờng vụ Quốc Hội về giao dịch dân sự về nhà ở đ- ợc xác lập tr- ớc ngày 01-7-1991.

- Thông t- 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25.1.1999 h- ớng dẫn áp dụng một số quy định tại Nghị quyết về giao dịch dân sự về nhà ở đ- ợc xác lập t- rớc ngày 01/7/1991 của Uỷ ban Th- ờng vụ Quốc Hội.

- Pháp lệnh án phí, lệ phí của Toà án.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê số 53 phố Y Miếu (cũ số 4 đ- ờng 224), ph- ờng Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà Nội của cụ Nguyễn Văn Trấn do ông Nguyễn Văn Dũng, ông Nguyễn Hoàng Long kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Chấn đối với ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga, cháu Nguyễn Xuân Dũng, cháu Nguyễn Ngọc Thảo Vân, cháu Nguyễn Vũ Minh Khôi, cháu Nguyễn Vũ Minh Khang (do anh Hà đại diên).

Buộc ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga, cháu Nguyễn Xuân Dũng, cháu Nguyễn Ngọc Thảo Vân, cháu Nguyễn Vũ Minh KhôI, cháu Nguyễn Vũ Minh Khang phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích tại số 53 phố Y Miếu (số cũ: 4 đ- ờng 224) cho ông Dũng, ông Long (do ông Long đại diện nhận).

2. Ghi nhận tự nguyện của ông Dũng, ông Long hỗ trợ tiền thuê nhà cho gia đình ông Tứ 5.000.000đồng/tháng/hộ trong 12 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để gia đình ông Tứ thuê nhà ở nơi khác.

3. Buộc ông Dũng, ông Long (do ông Long đại diện) phải thanh toán cho các thừa kế của cụ Mai gồm: Ông Tứ, ông Bình, bà Thành, bà Ngọc, bà Châu, ông Hoàn số tiền là 12.362.400 đồng tiền công sức xây dựng, sửa chữa nhà của cụ Mai

và thanh toán công sức tôn tạo, sửa chữa nhà cho gia đình ông Tứ do anh Hà đại diện nhận số tiền là 50.779.520 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Chị Nhung, anh Hà, anh Nam, chị Huyền, chị Nga mỗi ng- ời phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tứ, bà Loan.

- Miễn án phí DSST cho ông Long, ông Dũng. Hai ông đ- ợc nhận lại 50.000 tiền tạm ứng án phí cụ Chấn đã nộp tại biên lai số 570 ngày 1/10/2002 của cơ quan thi hành án quận Đống Đa.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Loan, anh Nguyễn Vĩnh Hà, chị Nguyễn Bảo Nhung, anh Nguyễn Vĩnh Nam, chị Hồ Thị Thanh Huyền, chị Vũ Thu Nga mỗi người được hoàn lại 200.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo các Bl số 004941; 004942; 004943; 004944; 004945; 004946; 004947 cùng ngày 09/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, Tp. Hà Nội.

7. 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. 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 thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 24 tháng 6 năm 2019.

Nơi nhận:

TM. H□I □□NG X□T X□ PHÚC THỘM

- Chi cục THA Q. Đống Đa.

- VKSND TP Hà Nội.

- TAND quận Đống Đa

- Đương sự.

- Lưu.

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Thúy