

Bản án số: 388 /2019/DS-PT

Ngày: 05/12/2019

V/v: Tranh chấp đòi nhà cho thuê

**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 tọa phiên tòa:* Ông Đinh Như Lâm

*Các thẩm phán:* Ông Đỗ Minh Hoàng

Bà Hoàng Thị Thu Lan

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vương Thùy Dương – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*** tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên

Trong ngày 05/12/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2019/TL - DSPT ngày 26/7/2019 về tranh chấp đòi nhà cho thuê.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 30-31/5/2019 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 305/2019/QĐ-PT ngày 27/9/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Huy Chấn; sinh năm: 1954; có mặt tại phiên tòa.

1.2. Ông Nguyễn Huy Cường; sinh năm: 1955; có mặt tại phiên tòa.

1.3. Ông Nguyễn Quang Hiệp; sinh năm: 1958; có mặt tại phiên tòa.

Ông Chấn, ông Cường, ông Hiệp cùng trú tại: số 15, phố Lãn Ông, phường Hàng Đào, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

\* Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Huy Chấn là ông Nguyễn Huy Cường, theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2009; ông Cường có mặt tại phiên tòa.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Nguyễn Văn Học – Công ty Luật hợp danh Anh Vũ – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Tầng 7, Số 12A, ngõ Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; Luật sư Nguyễn Văn Học có mặt

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Viết Huỳnh; sinh năm: 1947;

Trú tại: Nơ 6A, P1012 Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Viết Huỳnh có Luật sư Phạm Ngọc Hoàng – Công ty Luật TNHH Quang Hiếu- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 6, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2.2. Ông Nguyễn Anh Tuấn; sinh năm: 1960; đăng ký hộ khẩu thường trú: số 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; hiện ở tại: Tập thể Ngân hàng, ngõ 106, ngách 14, phố Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Anh Tuấn có:

Luật sư Đỗ Xuân Bình – Công ty Luật TNHH Hoàng Phú – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Phòng 501, số 276 Đường Láng, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Ông Nguyễn Văn Hải; sinh năm: 1932; trú tại: số 24 phố Vân Hồ 1, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2.3. Bà Nguyễn Thị Anh Thơ; sinh năm: 1961; trú tại: Phòng 1506, 27A3 khu đô thị Thành phố Giao Lưu, 234 phố Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Anh Thơ là ông Nguyễn Đình Cư; sinh năm: 1961; trú tại: Phòng 1506, 27A3 khu đô thị Thành phố Giao Lưu, 234 phố Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2009; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Anh Thơ có Luật sư Phạm Ngọc Hoàng – Công ty Luật TNHH Quang Hiếu- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 6, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2.4. Cụ Nguyễn Thị Thúy Loan; sinh năm: 1925; đăng ký hộ khẩu thường trú: số 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; trú tại: số 62, Trần Quốc Toản, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Thúy Loan là bà Đoàn Thanh Huyền; sinh năm: 1958; trú tại: số 62, Trần Quốc Toản, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2009; có mặt tại phiên tòa.

2.5. Ông Lê Quân; sinh năm: 1960; đăng ký hộ khẩu thường trú: số 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; trú tại:

số 62, Trần Quốc Toản, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Quân có Luật sư Phạm Ngọc Hoàng – Công ty Luật TNHH Quang Hiếu- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 6, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2.6. Bà Nguyễn Thị Thế; sinh năm: 1952; trú tại: số 52, ngõ 1, khu TT Đài phát thanh Mễ Trì, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thế là ông Trần Tấn Thọ; sinh năm: 1948; trú tại: số 52, ngõ 1, khu TT Đài phát thanh Mễ Trì, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2000; ông Thọ xin vắng mặt.

### **3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Chị Nguyễn Thanh Trâm; sinh năm: 1972; trú tại: Hương Viên, phường Đồng Nhân, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thanh Trâm là ông Nguyễn Viết Huỳnh; sinh năm: 1947; trú tại: Nơ 6A, P1012 Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2001; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo Ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Nguyễn Anh Tuấn, ông Lê Quân là bị đơn.

Ông Nguyễn Đình Cư là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Anh Thơ là bị đơn kháng cáo

Bà Đoàn Thanh Huyền là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Thúy Loan là bị đơn kháng cáo.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

***Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2000 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tiến hành tố tụng, các đồng nguyên đơn do ông Nguyễn Huy Cường đại diện và ông Nguyễn Quang Hiệp thống nhất trình bày:***

Ngôi nhà 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Ngọc và bà Trần Kim Đĩnh (là bố mẹ đẻ các ông) mua của ông Phạm Huy Ngọc và bà Bạch Thị Ích vào năm 1954, có chứng thư đoạn mại, bố mẹ ông đã đứng tên sở hữu trong Bảng khoán điền thổ. Khi mua nhà 29, Lê Ngọc Hân gồm: 01 nhà gạch 2 tầng (diện tích 170,8m<sup>2</sup>) và các công trình phụ như: bếp, nhà vệ sinh, sân gạch, cổng xây trên diện tích 317m<sup>2</sup>. Ngày 01/01/1955, bố mẹ ông lập hợp đồng cho bà Lê Thị Thọ thuê toàn bộ ngôi nhà trên trong thời hạn 01 năm, tiền thuê thỏa thuận là 04 vạn đồng ngân hàng

cũ/tháng, trả tiền từng tháng một, hàng tháng bố mẹ ông đều nhận tiền thuê nhà. Từ năm 1973 đến nay, bà Thọ không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, mà còn cho con, cháu, họ hàng vào ở. Năm 1997, ông Ngọc mất, năm 2005 bà Đĩnh mất; trước khi mẹ các ông mất đã ủy quyền cho các ông đòi lại căn nhà trên, nay các ông yêu cầu 05 hộ gia đình đang sinh sống tại nhà 29 Lê Ngọc Hân gồm: hộ Ông Nguyễn Viết Huỳnh (con bà Thọ), hộ bà Nguyễn Thị Loan, anh Lê Quân (con bà Loan); bà Nguyễn Thị Anh Thơ (chồng là Nguyễn Đình Cư); hộ anh Nguyễn Anh Tuấn và hộ bà Nguyễn Thị Thế trả lại căn nhà 29 Lê Ngọc Hân cho gia đình các ông.

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

***Tại các bản tự khai và lời khai tiếp theo tại Tòa án, các bị đơn trình bày như sau:***

**Ông Nguyễn Viết Huỳnh khai:** Mẹ ông là cụ Lê Thị Thọ trước đây thuê toàn bộ nhà 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hồ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, có ký hợp đồng thuê nhà với ông Ngọc và trả tiền thuê nhà đầy đủ, khi hết hạn hợp đồng không ký lại lần hai. Gia đình ông Ngọc không quản lý nhà đã lâu, mẹ ông có cho các em và con cháu vào ở. Việc ông Cường khai, người ở thuê không trả tiền nhà là không có căn cứ. Trong khoảng thời gian 4-5 năm phía chủ nhà không đến ngôi nhà trên. Việc ông Cường cho rằng, năm 1972, 1973 vẫn trả tiền thuê nhà, ông không biết. Ông không chấp nhận yêu cầu kiện đòi nhà của nguyên đơn. Trước đây ông sống tại tầng I của ngôi nhà, gia đình ông đã sửa chữa lại, ngoài ra còn làm thêm phía sân sau, diện tích mái bằng tầng I (trên có bể nước) để sử dụng làm bếp, khu vệ sinh, nhà để xe. Ông không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn.

**Ông Nguyễn Anh Tuấn khai:** Mẹ ông là bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp (là con cụ Thọ), ông được cụ Thọ cho vào ở nhà 29 Lê Ngọc Hân. Theo ông tìm hiểu và được biết, thì căn nhà này là nhà vắng chủ. Ông được ở phòng trong tầng I của ngôi nhà (sát với phòng ông Huỳnh và bà Loan). Năm 1990 ông có xây dựng một gian mái ngói phía ngõ ra trên khoảng đất trống giáp với tường nhà số 27 Lê Ngọc Hân, năm 1993 ông nâng cấp thành nhà mái bằng. Từ năm 1992, khi nhà nước thu thuế đất thì ông đóng thuế đầy đủ. Khi xây dựng nhà không có tranh chấp gì. Ông Cường cho rằng người thuê nhà không trả tiền là không đúng, vì chủ nhà không có quyền và nghĩa vụ gì đối với ngôi nhà này. Ông không đồng ý trả lại nhà khi chưa đảm bảo quyền lợi và điều kiện sinh hoạt cho gia đình ông. Nếu có thể được, gia đình ông xin mua lại.

**Ông Lê Quân khai như sau:** Bà Lê Thị Thọ là chị ruột của bố ông, còn ông Ngọc (bố của ông Nguyễn Huy Cường) là chú ruột của mẹ ông (bà Nguyễn Thị Thúy Loan). Theo mẹ ông kể lại thì họ đến ở tại nhà 29 Lê Ngọc Hân vào năm 1954, sau khi đi kháng chiến về, bố mẹ ông khi đó nhu cầu ở có hạn nên chỉ thuê 01 buồng tại tầng I nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội, diện tích khoảng 24m<sup>2</sup> sát với phòng ông Huỳnh, bếp và khu phụ sử dụng chung. Quá trình ở, bố mẹ ông sửa chữa nhiều lần, có xây dựng một bức tường ngăn, làm thêm một gác xép bê tông trong nhà. Ngoài ra, đến năm 1979 còn xây một nhà nhỏ trên sân của ngôi nhà có

công trình phụ khép kín. Đến năm 1993 sửa lại thành mái bằng do vợ chồng ông xây dựng, phòng chính mẹ ông ở, phòng làm thêm vợ chồng ông ở, về bếp thì gia đình ông sử dụng cùng với hộ ông Tuấn. Việc mẹ ông trả tiền thuê nhà đến thời gian nào ông không nhớ. Nay nguyên đơn kiện đòi nhà, ông đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

**Cụ Nguyễn Thúy Loan (do bà Đoàn Thanh Huyền đại diện) thông nhất trình bày:**

Cụ Loan khai: sau khi hòa bình lập lại năm 1954, tôi cùng chồng con về tiếp quản Thủ đô, trong khi chưa có chỗ ở thì chú ruột tôi (Nguyễn Văn Ngọc) mời vợ chồng con cái chúng tôi đến ở và trông nom giúp ngôi nhà 29 phố Lữ Gia (nay là phố Lê Ngọc Hân). Do nơi ở rộng, trong khi đó nhà tôi chỉ có 04 người, nên tôi mời chị tôi là bà Lê Thị Thọ đến ở cùng và nói với ông Ngọc có thể cho chị tôi thuê ở, chú tôi đồng ý và cho thuê với giá bao nhiêu tôi không nhớ rõ, chỉ biết có lẽ giá hơi cao nên chị tôi có mời thêm gia đình bà Vũ Thị Tuyết (là đồng nghiệp) về ở để đỡ tiền thuê nhà. Việc thuê nhà giữa bà Thọ và ông Ngọc chỉ ký hợp đồng một năm. Tôi được biết ông Ngọc không hề kê khai ngôi nhà 29 Lê Ngọc Hân trong thời kỳ nhà nước cải tạo XHCN và cả sau này tại địa phương cũng không hề kê khai. Gia đình tôi đã nhập hộ khẩu về tại 29 Lê Ngọc Hân từ 1955 và nộp tiền thuê đất. Năm 1979, con trai tôi (con thứ 2) xây dựng gia đình, có xây một nhà cấp 4 trên sân, vườn gia đình tôi sử dụng trong khuôn viên nhà 29 Lê Ngọc Hân. Năm 1985, con trai út (Lê Quân) xây dựng gia đình thì được toàn quyền ở nhà cấp 4 này. Trong suốt thời gian sinh sống tại 29 Lê Ngọc Hân cho đến khi các con ông Ngọc, bà Đinh khởi kiện đòi nhà, không có bất cứ ai hay chính quyền sở tại có ý kiến gì về quá trình xây sửa ngôi nhà của các con tôi và các hộ đang sống trong nhà 29 Lê Ngọc Hân. Sau khi bản án sơ thẩm, phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, thì cơ quan thi hành án cùng chính quyền địa phương đã ép chúng tôi rời khỏi nơi ở khi chưa có trả lời đơn khiếu nại của chúng tôi tại Tòa án nhân dân Tối cao. Nay tôi vẫn mong muốn được quay trở về sống tại nhà 29 Lê Ngọc Hân.

**Bà Đoàn Thanh Huyền là đại diện theo ủy quyền của cụ Loan trình bày:**  
Nhất trí với ý kiến của cụ Loan và khai như sau: Diện tích nhà tại 29 Lê Ngọc Hân là của ông Nguyễn Văn Ngọc là chú ruột cụ Loan (mẹ chồng tôi) cho mẹ tôi để ở và trông nom toàn bộ vào khoảng năm 1954, việc cho không có giấy tờ. Theo bà Huyền khai chủ sử dụng hợp pháp là cụ Nguyễn Thúy Loan cùng chồng con đối với phần nhà, còn chủ sở hữu thuộc về nhà nước và nghĩ rằng đây là nhà vắng chủ, đang chờ làm thủ tục hợp pháp theo quy định của pháp luật. Từ khi ở đến nay gia đình tôi đã sửa chữa nhiều lần, làm gác xép đổ bê tông, khoảng 12m<sup>2</sup> vào năm 1992, do mẹ tôi làm, làm hết bao nhiêu tiền tôi không nhớ, ngoài ra còn gia cố lại nền nhà, trần nhà, trát tường, thay cửa ra vào bằng gỗ lim, hiện nay không có giấy tờ gì chứng minh. Nay tôi đề nghị được quay lại ở tại nhà 29 Lê Ngọc Hân. Ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác.

**Bà Nguyễn Thị Anh Thơ do ông Nguyễn Đình Cư đại diện khai:** Ông cùng vợ và hai con ở tầng I nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội; diện tích 22m<sup>2</sup> sát với phòng ông Huỳnh từ phía phải nhìn vào. Ông là con rể của bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp (mẹ của ông Tuấn, bà Thơ). Căn phòng nêu trên, vợ chồng ông ở từ năm 1993. Gia đình ông có cải tạo một bếp, sửa lại toàn bộ nhà, lát lại nền, trát lại tường trần, thay cửa. Có một nhà cấp 4 phía ngoài gia đình ông đập đi xây lại toàn bộ thành nhà hai tầng (diện tích khoảng 30m<sup>2</sup> có làm nhôm kính phía trên thành tầng 3. Ngoài ra có cải tạo một khu phụ thành khu phụ riêng, rộng khoảng 6m<sup>2</sup>. Khi xây dựng nhà, gia đình ông có làm đơn xin phép UBND phường, nhưng chưa có giấy phép của kiến trúc sư trưởng thành phố, ông không chấp nhận trả nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

**Ông Trần Tấn Thọ là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thê và cụ Vũ Thị Tuyết trình bày:** Mẹ ông là cụ Vũ Thị Tuyết là người cùng dạy học với bà Thọ ở trường tiểu học Lê Ngọc Hân, mẹ ông là cán bộ kháng chiến về tiếp quản thủ đô. Bà Thọ nói là toàn bộ tầng II nhà 29 Lê Ngọc Hân, không có người sử dụng, nên giới thiệu mẹ ông đến xem để có thể ở thì ở. Mẹ ông đến xem và gặp cả ông Ngọc là chủ nhà và bà Thọ. Thỏa thuận, mẹ ông sử dụng tầng II, sử dụng lối đi, bệ bước, nhà vệ sinh tầng I và trả ông Ngọc 15.000đ, còn lại bà Thọ là 25.000đ. Hàng tháng gia đình ông trả tiền đầy đủ, trả hết thời gian nào ông không biết. Tầng II có 2 phòng, cha mẹ ông ở 1 phòng phía trong rộng khoảng 20m<sup>2</sup>, vợ chồng ông (vợ ông là Nguyễn Thị Thê) ở phòng ngoài diện tích khoảng 27m<sup>2</sup>; gia đình ông sửa chữa nhiều lần. Nay phía nguyên đơn kiện đòi nhà, ông có ý kiến: gia đình ông sử dụng nhà liên tục từ năm 1955 cho đến nay, cha mẹ ông đã về hưu, chưa bao giờ được phân nhà, mặc dù đã có quá trình công tác lâu dài, cống hiến nhiều cho đất nước. Vợ chồng ông cũng chưa được phân nhà. Gia đình ông nghĩ, nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội là nhà vắng chủ, thuộc sở hữu Nhà nước, ông không chấp nhận việc đòi nhà của phía nguyên đơn. Sau khi tự nguyện thi hành án năm 2007, ông Thọ và bà Thê đã nhận được tiền đền bù và đã dọn nhà đi nơi khác ở, nay đề nghị Tòa án không triệu tập ông bà đến làm việc, không có yêu cầu gì.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: là chị Nguyễn Thanh Trâm khai:** chị hiện nay là chủ hộ khẩu của 1 hộ tại 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội gồm 02 người (chị và con là Nguyễn Thu Thảo), mẹ con chị chưa chuyển hộ khẩu đi đâu và vẫn thường xuyên ở tại 29 Lê Ngọc Hân cùng với bố mẹ chị là ông Nguyễn Viết Huỳnh. Việc xây dựng sửa chữa nhà là của bố chị. Chồng chị là Nguyễn Ngọc Lân không ở cùng với mẹ con chị. Chị ủy quyền cho ông Huỳnh tham gia giải quyết việc kiện.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm lần 1 số 09/DSST ngày 06/3/2002, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định như sau:**

Chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê của các đồng nguyên đơn do ông Nguyễn Huy Cường đại diện;

- Xác định nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Ngọc và bà Trần Kim Đình.

- Buộc ông Nguyễn Viết Huỳnh phải trả lại toàn bộ diện tích 26,32m<sup>2</sup> ông đang ở tại tầng 1 và toàn bộ phần xây dựng không phép phía trên của ngôi nhà diện tích 14,61m<sup>2</sup> (trên có tum, có bể nước); Buộc ông Nguyễn Anh Tuấn phải trả lại toàn bộ diện tích 14,72m<sup>2</sup> ông đang ở tại tầng 1 và diện tích 12,75m<sup>2</sup> xây dựng thêm phía ngoài trên sân của ngôi nhà; Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Loan phải trả lại toàn bộ diện tích 23m<sup>2</sup> đang ở tại tầng 1 nhà 29 Lê Ngọc Hân và diện tích bếp 2,47m<sup>2</sup>; Ông Lê Quân phải trả diện tích phòng ở 9,25m<sup>2</sup> cùng khu vệ sinh 3,78m<sup>2</sup> (có bể nước phía trên) xây dựng thêm phía sân của ngôi nhà; Buộc bà Nguyễn Thị Anh Thơ phải trả lại toàn bộ diện tích nhà 30,8m<sup>2</sup> đang ở tại tầng 1 nhà 29 Lê Ngọc Hân và diện tích 7,48m<sup>2</sup> bếp, 6,15m<sup>2</sup> nhà tắm và vệ sinh, 6,24m<sup>2</sup> lối đi riêng vào nhà tắm, cùng 35,67m<sup>2</sup> xây dựng phía ngoài (khu nhà 3 tầng) trên nền nhà cấp 4 cũ.

Các đồng nguyên đơn phải thanh toán tiền sửa chữa, làm thêm cho các bị đơn (theo định giá). Các bị đơn được chuyển đến ở tại nhà do nguyên đơn thuê sau khi trả lại nhà. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Huy Cường đại diện cho các đồng nguyên đơn trả tiền nhà cho các hộ phía bị đơn tại các địa điểm bên bị đơn chuyển đến ở thuê.

Bác yêu cầu đòi tiền thuê nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội của đồng nguyên đơn đối với các bị đơn. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

**Tại bản án dân sự Phúc thẩm số 244/DSPT ngày 21/11/2005, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã sửa bản án sơ thẩm như sau:**

- Chấp nhận đòi nhà cho thuê của các đồng nguyên đơn do ông Nguyễn Huy Cường đại diện đối với ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Nguyễn Anh Tuấn, cụ Nguyễn Thị Thúy Loan, ông Lê Quân, bà Nguyễn Thị Anh Thơ do ông Nguyễn Đình Cư đại diện, bà Nguyễn Thị Thế do ông Trần Tấn Thọ đại diện.

Buộc các hộ gia đình đang sống tại 29 Lê Ngọc Hân phải trả toàn bộ các diện tích đang quản lý, sử dụng tại 29 Lê Ngọc Hân cho ông Nguyễn Huy Chân, Nguyễn Huy Cường, Nguyễn Huy Hiệp do ông Cường đại diện.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn do ông Cường đại diện trả tiền thuê nhà cho các hộ phía bị đơn tại các địa điểm bên bị đơn chuyển đến.

- Bác yêu cầu đòi tiền thuê nhà của các nguyên đơn đối với các bị đơn.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Sau khi có bản án Phúc thẩm, các đương sự có đơn khiếu nại

**Tại kháng nghị số 331/2008/KN-DS ngày 20/11/2008** đối với bản án dân sự Phúc thẩm nêu trên, Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân Tối cao xét xử Giám đốc thẩm; Hủy bản án dân sự Phúc thẩm nêu trên và Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/DSST ngày 5,6/3/2002 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Tại phiên tòa ngày 10/9/2009, đại diện VKS nhân dân Tối cao, đề nghị: Không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

**Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 419/2009/DS-GĐT ngày 10/9/2009:** Quyết định Chấp nhận kháng nghị số 331/2008/KN-DS ngày 20/11/2008 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao đối với bản án dân sự Phúc thẩm số 244/2005/DSPT ngày 21/11/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Hủy bản án dân sự Phúc thẩm số 244/2005/DSPT ngày 21/11/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/DSST ngày 5,6/3/2002 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, về việc “Đòi nhà cho thuê”. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 30-31/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà nội đã quyết định:**

\* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Đòi nhà cho thuê” của các đồng nguyên đơn gồm các ông Nguyễn Huy Cường, ông Nguyễn Huy Chấn, Nguyễn Quang Hiệp đối với ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Thúy Loan (do bà Đoàn Thanh Huyền làm đại diện), ông Lê Quân, bà Nguyễn Thị Anh Thơ (do ông Nguyễn Đình Cư đại diện), bà Nguyễn Thị Thế (do ông Trần Tấn Thọ đại diện).

\* Xác định nhà 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (phố Lữ Gia cũ) gồm: một ngôi nhà gạch 2 tầng, có diện tích sử dụng 170,8m<sup>2</sup> các công trình phụ như bếp, nhà vệ sinh, sân gạch, nhà để xe, cổng ... được xây dựng trên thửa đất số 249-250, tờ bản đồ số 13, khu chữ I trên tổng diện tích 317m<sup>2</sup> mang Bằng khoán điền thổ số 434 Đồn Thủy, đăng ký năm 1954, thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Ngọc và bà Trần Kim Đĩnh.

\* Xác định ông Ngọc mất năm 1997, bà Đĩnh mất tháng 6/2005, ông Ngọc và bà Đĩnh có di chúc lập năm 1993 để lại thừa kế nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội cho 03 con trai là Nguyễn Huy Chấn, Nguyễn Huy Cường và Nguyễn Quang Hiệp.

\* Xác định di chúc của ông Ngọc, bà Đĩnh lập năm 1993 có công chứng Nhà nước là di chúc hợp pháp. Ông Chấn, ông Cường và ông Hiệp được hưởng thừa kế nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội theo di chúc, nên ông Chấn, ông Cường và ông Hiệp là đồng sở hữu nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội. Các ông Chấn, ông Cường và ông Hiệp hiện đang trực tiếp quản lý, sở hữu, sử dụng, nay tiếp tục giao cho các ông quản lý, sở hữu, sử dụng.

\* Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn đã thanh toán số tiền xây dựng, sửa chữa và trả tiền hỗ trợ cho các hộ phía bị đơn gồm: + Hộ bà Nguyễn Thị Thế được nhận số tiền 150.000.000đ; + Hộ bà Nguyễn Thị Anh Thơ nhận số tiền 310.000.000đ; + Hộ ông Nguyễn Anh Tuấn nhận số tiền 150.000.000đ; + Hộ ông Nguyễn Viết Huỳnh nhận số tiền 160.006.860đ; Riêng hộ cụ Nguyễn Thị Loan và gia đình ông Lê Quân nhận số tiền là 650.000.000đ.

\* Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Ngày 07/6/2019, ông Nguyễn Đình Cư là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Anh Thơ – bị đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

Áp dụng điều 257 Bộ luật Dân sự có hiệu lực ngày 01/7/1996 về “Tự bỏ quyền sở hữu” là: Chủ sở hữu có thể tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tuyên bố công khai hoặc thực hiện những hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó, để xác định vợ chồng cụ Nguyễn Văn Ngọc và Trần Kim Đĩnh đã từ bỏ quyền sở hữu đối với nhà 29 Lê Ngọc Hân. Yêu cầu Tòa án giám định xác minh tính hợp lệ, hợp pháp của tờ bằng khoán điền thổ và chứng thư đoạn mại giữa vợ chồng ông Phạm Huy Ngọc và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngọc tại bằng khoán điền thổ số 434 khu Đồn Thủy, vì có nhiều điểm khác thường, nghi vấn các giấy tờ này đã được làm giả để chiếm đoạt tài sản trong thời gian chính quyền cách mạng chuẩn bị tiếp quản Thủ Đức.

Trong bất cứ tình huống phán quyết nào của Tòa án về quyền sở hữu, chiếm hữu đối với ngôi nhà 2 tầng tại 29 Lê Ngọc Hân, chúng tôi yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà chúng tôi xây dựng thêm để ở trên diện tích 35,67 m<sup>2</sup> như đã được đề cập cụ thể tại các bản án sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm của pháp luật.

Ngày 07/6/2019, ông Nguyễn Viết Huỳnh là bị đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

Áp dụng điều 257 Bộ luật Dân sự có hiệu lực ngày 01/7/1996 về “Tự bỏ quyền sở hữu” là: Chủ sở hữu có thể tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tuyên bố công khai hoặc thực hiện những hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó, để xác định vợ chồng cụ Nguyễn Văn Ngọc và Trần Kim Đĩnh đã từ bỏ quyền sở hữu đối với nhà 29 Lê Ngọc Hân.

Ngày 07/6/2019, ông Lê Quân là bị đơn và bà Đoàn Thanh Huyền là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Thúy Loan – bị đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

Áp dụng điều 257 Bộ luật Dân sự có hiệu lực ngày 01/7/1996 về “Tự bỏ quyền sở hữu” là: Chủ sở hữu có thể tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tuyên bố công khai hoặc thực hiện những hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó, để xác định vợ chồng cụ Nguyễn Văn Ngọc và Trần Kim Đĩnh đã từ bỏ quyền sở hữu đối với nhà 29 Lê Ngọc Hân.

Tại phiên tòa ngày hôm nay:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn Học trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn là các ông Nguyễn Huy Chấn, ông Nguyễn Huy Cường, ông Nguyễn Quang Hiệp vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Học.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Viết Huỳnh, bà Nguyễn Thị Anh Thơ, ông Lê Quân là Luật sư Phạm Ngọc Hoàng trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng; áp dụng Điều 257 Bộ luật Dân sự năm 1995 không công nhận quyền sở hữu nhà số 29 Lê Ngọc Hân đối với cụ Nguyễn Văn Ngọc và cụ Trần Kim Đĩnh; không chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê tại số 29 Lê Ngọc Hân của các nguyên đơn; xem xét công nhận phần diện tích đối với nhà xây dựng mới của ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Lê Quân và bà Nguyễn Thị Anh Thơ.

Bị đơn là ông Lê Quân trình bày ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Hoàng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Thơ là ông Nguyễn Đình Cư trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Hoàng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Anh Tuấn là ông Nguyễn Văn Hải trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 30,31/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Anh Tuấn là Luật sư Đỗ Xuân Bình thống nhất với luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn của ông Nguyễn Văn Hải và trình bày ý kiến bổ sung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 257 Bộ luật Dân sự năm 1995 không công nhận quyền sở hữu nhà số 29 Lê Ngọc Hân đối với cụ Nguyễn Văn Ngọc và cụ Trần Kim Đĩnh; không chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê tại số 29 Lê Ngọc Hân của các nguyên đơn.

Bị đơn là ông Nguyễn Anh Tuấn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Hải và Luật sư Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Nguyễn Thị Thúy Loan là bà Đoàn Thanh Huyền trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không có yêu cầu, đề nghị 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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:**

Tại bản án sơ thẩm lần thứ nhất xử chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê của các đồng nguyên đơn đối với các bị đơn và chuyển các hộ gia đình bị đơn đến ở thuê tiếp tại các nhà mà phía nguyên đơn thuê để chuyển đổi là hoàn toàn phù hợp pháp luật và có cơ sở. Nhưng nay đối với các nhà thuê để chuyển đổi, do vụ án kéo dài, nên các hộ thuê nhà để chuyển đổi không còn thuê nữa, đã trả lại nhà. Những người cho thuê nhà không có yêu cầu hay đề nghị gì, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của các bị đơn và những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có kháng cáo đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

#### **[2] Về nội dung:**

Xét kháng cáo của bị đơn và những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn

Về nguồn gốc nhà đất: Căn nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội có nguồn gốc do cụ Phạm Huy Ngọc và cụ Bạch Thị Ích đứng tên sở hữu trong Bằng khoán điền thổ số 434 lập ngày 7/8/1953 và cũng theo Bằng khoán điền thổ này thì ngày 21/6/1954 vợ chồng cụ Phạm Huy Ngọc, cụ Bạch Thị Ích đã bán căn nhà này cho vợ chồng cụ Nguyễn Văn Ngọc, cụ Trần Kim Đĩnh.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bên phía bị đơn có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định: cách trình bày, mực ký, loại chữ đánh máy....có giống nhau không giữa các tờ chuyển dịch mua bán nhà 29 Lê Ngọc Hân và giám định Bằng khoán điền thổ của cụ Nguyễn Văn Ngọc ngày 17/8/1954 so sách với Bằng khoán điền thổ khác tại Hà Nội trước và sau Bằng khoán điền thổ của cụ Ngọc. Tuy nhiên, sau khi tiến hành mượn các mẫu, đồng thời thông báo cho các bị đơn và yêu cầu các bị đơn làm đơn yêu cầu Tòa án giám định và đồng thời nộp chi phí giám định, nhưng các bị đơn không có đơn yêu cầu. Do vậy không chấp nhận yêu cầu này của các bị đơn. Mặt khác, các bị đơn cho rằng “Tờ giải các điền biên ở bảng trên” ngày 17/8/1954 của ông Ngọc là giả mạo. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giám định ở thời điểm đó có sử dụng tiếng Việt hoặc tiếng Pháp trên bằng khoán điền thổ là không giám định được. Giám định con dấu thì do cùng một con dấu đóng ra, chữ ký là do một người ký ra. Nhưng ngoài tờ giấy này còn chứng thư đoạn mại lập ngày 21/6/1954 và các tài liệu khác để chứng minh cụ Nguyễn Văn Ngọc là chủ sở hữu nhà 29 Lê Ngọc Hân.

Về các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời khai của ông Nguyễn Viết Huỳnh đều khẳng định ngôi nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội mà nguyên đơn đang khởi kiện là do mẹ ông (bà Lê Thị Thọ) thuê của ông Nguyễn Văn Ngọc. Như vậy chính ông Huỳnh cũng thừa nhận nhà 29 Lê Ngọc Hân có chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn Ngọc và bà Trần Thị Kim Đĩnh. Còn các hộ đang ở là do bà Thọ mẹ ông tự cho vào ở. Nay ông Huỳnh và các hộ đang ở cho rằng ông Ngọc không quản lý, không quan tâm và cho rằng nhà 29 Lê Ngọc Hân nhà nước đã quản lý. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn xuất trình các thông báo nộp thuế thổ trạch từ năm 1955 đến năm 1979 kèm xác nhận đã thu thuế thổ trạch nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội; Thông báo của Sở Tài chính Hà Nội về việc giảm thuế thổ trạch ngôi nhà 29 Lữ Gia trong các năm 1967-1969-1972; Tờ khai đăng ký nhà tư nhân do ông Ngọc khai ngày 14/4/1986 theo mẫu của xí nghiệp quản lý nhà Hai Bà Trưng và đã đóng dấu: chờ xử lý về xây dựng chưa có phép; Ngoài ra phía nguyên đơn còn xuất trình giấy nộp tiền cho ngân hàng để sửa chữa nhà 29 Lê Ngọc Hân vào các năm 1961, 1962, 1964, 1965, 1966 kèm đơn xin tạm miễn gửi số tiền thiếu các tháng chưa nộp trong năm 1963 do ông Ngọc tự sửa chữa nhà. Điều đó chứng minh cho đến năm 1986 chủ nhà là ông Ngọc vẫn kê khai đăng ký, nộp thuế thổ trạch nhà, quản lý nhà cho thuê. Nên việc các bị đơn cho rằng nhà 29 Lê Ngọc Hân là do Nhà nước quản lý là không có cơ sở.

Tại công văn số 7798/ĐCND-CS ngày 24/12/2002 vẫn xác định: Ngôi nhà 29 Lê Ngọc Hân (phố Lữ Gia cũ) là nhà gạch 02 tầng, có diện tích sử dụng 170,8m<sup>2</sup>, được xây dựng trên thửa đất số 249-250, tờ bản đồ số 13, khi chữ I, diện tích thửa đất 317m<sup>2</sup> mang bằng khoán điền thổ số 434 Đồn Thủy, đứng tên sở hữu chủ là ông Nguyễn Văn Ngọc và vợ là bà Trần Kim Đĩnh, Đăng ký năm 1954. Hiện tại trong hồ sơ lưu trữ không thấy có hồ sơ, tài liệu nào thể hiện Nhà nước đã quản lý nhà 29 Lê Ngọc Hân theo chính sách nhà cải tạo, nhà vắng chủ, nhà công tư hợp doanh trước đây. Thực tế hiện nay, ngành địa chính nhà đất thành phố không quản lý, cho thuê tại biên số nhà này. Như vậy có đủ cơ sở xác định nhà 29 Lê Ngọc Hân hiện nay vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Ngọc và vợ là bà Trần Kim Đĩnh. Ông Ngọc mất năm 1997, bà Đĩnh mất tháng 6/2005. Ông Ngọc, bà Đĩnh có di chúc lập năm 1993 tại phòng công chứng Hà Nội để lại thừa kế nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội cho 03 con trai là: Nguyễn Huy Chấn, Nguyễn Huy Cường và Nguyễn Quang Hiệp. Do vậy ông Chấn, ông Hiệp và ông Cường là đồng nguyên đơn trong vụ án đòi nhà cho thuê tại 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội.

Đối với việc ông Nguyễn Huy Chấn và vợ là Nguyễn Thị Thu Hà con bà Đĩnh mua hóa giá nhà 15 Lãn Ông, Hà Nội. Tại công văn số 7798/ĐCND-CS ngày 24/12/2002 của Sở địa chính nhà đất đã có ý kiến: Gia đình ông Nguyễn Huy Chấn và bà Nguyễn Thị Thu Hà đã làm thủ tục mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang ở thuê tại 15 phố Lãn Ông, theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ và đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất ở ngày 01/3/1997. Theo Nghị định số 61/CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện của các Bộ, ngành TW và của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Sở địa chính nhà đất không thấy có văn bản nào quy định về thủ tục phải kê khai nhà đất

trước khi làm thủ tục mua nhà thuộc sở hữu nhà nước. Do vậy việc ông Chấn, bà Hà con bà Đĩnh mua hóa giá nhà 15 phố Lãn Ông thuộc sở hữu Nhà nước không liên quan gì đến nhà 29 Lê Ngọc Hân thuộc sở hữu của ông Ngọc, bà Đĩnh.

Ông Huỳnh, ông Tuấn, ông Quân, ông Cư đại diện cho bà Thơ, bà Huyền đại diện cho cụ Loan đều không đồng ý trả nhà cho các nguyên đơn, nhưng cũng không đưa được chứng cứ gì để chứng minh các ông bà đã được Nhà nước bố trí vào ở hoặc được tặng cho...và mình là chủ sở hữu đối với bất động sản tại 29 Lê Ngọc Hân; bị đơn là bà Nguyễn Thị Thế trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án cũng có lời khai "... Chúng tôi đã chấp nhận quyết định thi hành án từ cuối năm 2006 và đã chuyển đi ở nơi khác. Từ nay chúng tôi sẽ không tham gia vào vụ kiện đòi nhà này và sẽ không nhận bất cứ giấy báo, thông báo và bất cứ văn bản nào của Tòa án liên quan đến vụ kiện này...". Chính các bị đơn cũng xác nhận không có bất cứ một loại giấy tờ nào về nhà 29 Lê Ngọc Hân, Thành phố Hà Nội. Nay nhà nước vẫn xác định ông Nguyễn Văn Ngọc và vợ là bà Trần Kim Đĩnh là chủ sở hữu ngôi nhà số 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội.

Các bị đơn cho rằng trong thời kỳ cải tạo nhà cửa, cụ Ngọc và cụ Đĩnh đã trốn tránh không kê khai nhà số 29 phố Lê Ngọc Hân, vì vậy nhà này là nhà vô chủ và đã được gia đình các bị đơn quản lý, sử dụng trên 60 năm. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên các đồng nguyên đơn giao nộp các thông báo nộp thuế thổ trạch từ năm 1955-1979 và xác nhận đã nộp thuế, thông báo về giảm thuế thổ trạch các năm 1967, 1969, 1972 của Sở Tài chính Hà Nội đối với ông Nguyễn Văn Ngọc, giấy nộp cho ngân hàng tiền để sửa chữa nhà 29 Lê Ngọc Hân vào năm 1961, 1962, 1965, 1988 kèm theo đơn xin miễn gửi số tiền các tháng chưa nộp trong năm 1963 do cụ Ngọc tự sửa chữa nhà. Vì vậy, có đủ cơ sở kết luận cụ Ngọc và cụ Đĩnh sau khi cho thuê nhà 29 Lê Ngọc Hân vẫn tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong suốt cả quá trình cải tạo nhà cửa. Năm 1986, cụ Ngọc đã tiến hành kê khai nhà 29 Lê Ngọc Hân. Việc các bị đơn trình bày cụ Ngọc, cụ Đĩnh đã tự từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với nhà, đất đang tranh chấp là không có căn cứ. Theo quy định Điều 4 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2/4/2005 của UBTVQH : “ Đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu đòi nhà cho thuê của nguyên đơn đối với các bị đơn là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với Nghị quyết 58/1998/QH, Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc đòi lại nhà, đất tại số 29 phố Lê Ngọc Hân là có cơ sở.

Đối với các bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận xem xét công nhận phần diện tích đối với nhà xây dựng mới của ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Lê Quân và bà Nguyễn Thị Anh Thơ.

Hội đồng xét xử xét thấy: trong quá trình ở tại nhà số 29 phố Lê Ngọc Hân, gia đình các bị đơn cũng đã nhiều lần sửa chữa, cải tạo nhà, xây dựng mới một số diện tích nhà trong khuôn viên nhà đang tranh chấp. Phía nguyên đơn cho rằng việc cải tạo, xây dựng mới này không được sự đồng ý của nguyên đơn, trong tờ khai đăng ký nhà tư nhân đề ngày 14/9/1986, cụ Ngọc có kê khai một số diện tích nhà do gia đình các bị đơn xây dựng trái phép, tuy nhiên tờ kê khai này cũng không thể hiện việc cụ Ngọc có phản đối việc gia đình các bị đơn xây dựng nhà. Tại biên bản đo diện tích và định giá phần xây dựng thêm ngày 24/11/2000 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện các gia đình xây dựng mới trên diện tích sân và ga ra của ngôi nhà. Mặt khác nhà số 29 phố Lê Ngọc Hân có ngõ đi ra phố chỉ 3,6m, từ những diện tích xây dựng mới bắt buộc phải đi qua ngõ và cổng nhà mới đi ra được phố Lê Ngọc Hân. Do vậy, các diện tích xây dựng thêm này không thể sử dụng riêng biệt với nhà cho thuê theo như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTV10 ngày 20/8/1998. Trong quá trình thi hành án trước đây, phía nguyên đơn đã thanh toán cho gia đình các bị đơn toàn bộ giá trị phần sửa chữa, cải tạo và xây mới tại khuôn viên nhà đang cho thuê, ngoài ra nguyên đơn còn tự nguyện hỗ trợ thêm cho mỗi gia đình bị đơn một khoản tiền để di dời. Số tiền các đồng nguyên đơn đã bồi thường và hỗ trợ cho bị đơn trước đây còn vượt quá giá trị cải tạo, sửa chữa, xây mới nhà của các bị đơn theo như định giá của Hội đồng định giá tại biên bản định giá ngày 25/01/2019:

+ Hộ ông Nguyễn Viết Huỳnh có giá trị 63.325.000đ (theo biên bản định giá cũ là 31.206.860đ).

+ Hộ cụ Nguyễn Thúy Loan có giá trị 49.244.000đ (theo biên bản định giá cũ 7.521.400đ và phần xây dựng sửa chữa thêm của anh Quân là 11.254.860đ).

+ Hộ ông Nguyễn Anh Tuấn có giá trị 34.195.000đ (định giá cũ là 21.242.700đ)

+ Hộ nhà bà Nguyễn Thị Thế có giá trị 121.805.000đ (biên bản định giá cũ là 22.575.300đ và phần phần xây dựng sửa chữa của cụ Tuyết là 4.179.810đ)

+ Hộ bà Nguyễn Thị Anh Thơ có giá trị là 203.942.000đ (biên bản định giá cũ là 177.199.660đ)

+ Hộ ông Lê Quân có giá trị 74.743.000đ (biên bản định giá cũ là: 11.254.860đ).

Tại công văn số 1471/CV-CCTHA ngày 12/9/2017 của chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng nêu rõ: Quá trình thi hành án 04 hộ gia đình gồm: ông Huỳnh, bà Thế, bà Thơ, ông Tuấn đã thỏa thuận với người được thi hành án, ngoài việc nhận tiền theo bản án thì mỗi hộ còn nhận thêm tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở mới và tự nguyện trả nhà 29 Lê Ngọc Hân, cụ thể:

+ Hộ bà Nguyễn Thị Thế được nhận số tiền 150.000.000đ.

+ Hộ bà Nguyễn Thị Anh Thơ nhận số tiền 310.000.000đ

+ Hộ ông Nguyễn Anh Tuấn nhận số tiền 150.000.000đ

+ Hộ ông Nguyễn Viết Huỳnh nhận số tiền 160.006.860đ

Riêng hộ cụ Nguyễn Thị Loan và gia đình ông Lê Quân nhận số tiền là 650.000.000đ.

Như vậy so với biên bản định giá ngày 25/01/2019 thì các hộ gia đình được nhận tiền bồi thường và hỗ trợ để lo chỗ ở mới cao hơn rất nhiều. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với các khoản hỗ trợ nêu trên cho các đồng bị đơn là có căn cứ.

Từ nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho thuê của các đồng nguyên đơn do ông Nguyễn Huy Cường, ông Nguyễn Huy Chấn và Nguyễn Quang Hiệp đối với ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Nguyễn Anh Tuấn, cụ Nguyễn Thị Thúy Loan do bà Đoàn Thanh Huyền đại diện, ông Lê Quân, bà Nguyễn Thị Anh Thơ do ông Nguyễn Đình Cư đại diện, bà Nguyễn Thị Thế do ông Trần Tấn Thọ đại diện là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy sau khi bản án Phúc thẩm số 244/DSPT ngày 21/11/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực và có quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, các bị đơn đã tự nguyện thi hành án. Do vậy hiện nay nhà 29 Lê Ngọc Hân, Thành phố Hà Nội đang do các đồng nguyên đơn quản lý và sử dụng. Việc buộc các hộ đang quản lý sử dụng nhà 29 Lê Ngọc Hân, Thành phố Hà Nội là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải rời đi để trả nhà cho các nguyên đơn là không cần thiết.

Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận nhà 29 Lê Ngọc Hân là của các đồng thừa kế gồm các ông Nguyễn Huy Chấn, Nguyễn Huy Cường và Nguyễn Quang Hiệp, giao các ông được tiếp tục quản lý, sở hữu và sử dụng là có căn cứ.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Quan điểm của Viên kiểm sát tại phiên tòa ngày hôm nay phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

#### **Về án phí:**

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận, nên các đồng bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Tại công văn số 1471/CV ngày 12/9/2017 chỉ cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng thì: ông Huỳnh, ông Tuấn, ông Quân, bà Thơ, bà Thế đã được trừ tiền án phí dân sự sơ thẩm vào số tiền 50.000 đồng tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại các bút lục số 004083, 004085, 004102, 004154, 004084 ngày 18/3/2002, ngày 08/4/2002, ngày 19/3/2002; cụ Loan đã nộp án phí dân sự sơ thẩm là 50.000 đồng tại bút lục số 003310 ngày 02/4/2007 tại Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. (các bị đơn đã nộp đủ án phí)

Nguyên đơn phải chịu án phí giá ngạch đối với giá trị tài sản phải bồi thường. Tại công văn số 1471/CV ngày 12/9/2017 chỉ cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng thì nguyên đơn do ông Cường đại diện đã nộp án phí dân sự sơ thẩm là 11.156.000 đồng tại bút lục số 7652 ngày 17/01/2006.(nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm).

Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì những trường hợp được miễn nộp tiền án phí bao gồm:

*“Điều 12. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án 1. Những trường hợp sau đây được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí: đ) “... người cao tuổi...”* Theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi thì người cao tuổi được xác định như sau: *“Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”*. Cụ Loan sinh năm 1925, ông Huỳnh sinh năm 1947; năm nay cụ Loan đã 94 tuổi, ông Huỳnh 72 tuổi. Như vậy, cụ Loan, ông Huỳnh đủ điều kiện được hưởng chế độ của người cao tuổi; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét miễn án phí phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị Thúy Loan ông Nguyễn Việt Huỳnh.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các điều 489, 498, 651, 653, 655, 660, 666, 670 Bộ luật Dân sự.
- Điểm đ, khoản 2, điều 3 Mục II Nghị quyết số 58/1998/NQ UBTVQH10 Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991.
- Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội.
- Điều 4, chương II Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH 11 ngày 02/4/2005 của UBTV Quốc hội quy định việc giả quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991.
- Thông tư số 01/TTLT ngày 25/01/1999 hướng dẫn áp dụng một số quy định của Nghị quyết số 58.
- Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 03/01/2002 hướng dẫn thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất
- Thông tư số 01/TTLT ngày 19/6/1997
- Khoản 1, 2 Điều 7; Điều 11; Khoản 2 Điều 12 Nghị định 70/CP của Chính phủ quy định về chế độ án phí, lệ phí tòa án.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử :

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 30-31/5/2019 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Đòi nhà cho thuê” của các đồng nguyên đơn gồm các ông Nguyễn Huy Cường, ông Nguyễn Huy Chấn, Nguyễn Quang Hiệp đối với ông Nguyễn Viết Huỳnh, ông Nguyễn Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Thúy Loan (do bà Đoàn Thanh Huyền làm đại diện), ông Lê Quân, bà Nguyễn Thị Anh Thơ (do ông Nguyễn Đình Cư đại diện), bà Nguyễn Thị Thế (do ông Trần Tấn Thọ đại diện).

1.2. Xác định nhà 29 Lê Ngọc Hân, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (phố Lữ Gia cũ) gồm: một ngôi nhà gạch 2 tầng, có diện tích sử dụng 170,8m<sup>2</sup> các công trình phụ như bếp, nhà vệ sinh, sân gạch, nhà để xe, cổng ... được xây dựng trên thửa đất số 249-250, tờ bản đồ số 13, khu chữ I trên tổng diện tích 317m<sup>2</sup> mang Bằng khoán điền thổ số 434 Đồn Thủy, đăng ký năm 1954, thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Ngọc và bà Trần Kim Đĩnh.

1.3. Xác định ông Ngọc mất năm 1997, bà Đĩnh mất tháng 6/2005, ông Ngọc và bà Đĩnh có di chúc lập năm 1993 để lại thừa kế nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội cho 03 con trai là Nguyễn Huy Chấn, Nguyễn Huy Cường và Nguyễn Quang Hiệp.

1.4. Xác định di chúc của ông Ngọc, bà Đĩnh lập năm 1993 có công chứng Nhà nước là di chúc hợp pháp. Ông Chấn, ông Cường và ông Hiệp được hưởng thừa kế nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội theo di chúc, nên ông Chấn, ông Cường và ông Hiệp là đồng sở hữu nhà 29 Lê Ngọc Hân, Hà Nội. Các ông Chấn, ông Cường và ông Hiệp hiện đang trực tiếp quản lý, sở hữu, sử dụng, nay tiếp tục giao cho các ông quản lý, sở hữu, sử dụng.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn đã thanh toán số tiền xây dựng, sửa chữa và trả tiền hỗ trợ cho các hộ phía bị đơn gồm: + Hộ bà Nguyễn Thị Thế được nhận số tiền 150.000.000đ; + Hộ bà Nguyễn Thị Anh Thơ nhận số tiền 310.000.000đ; + Hộ ông Nguyễn Anh Tuấn nhận số tiền 150.000.000đ; + Hộ ông Nguyễn Viết Huỳnh nhận số tiền 160.006.860đ; Riêng hộ cụ Nguyễn Thị Loan và gia đình ông Lê Quân nhận số tiền là 650.000.000đ.

1.6. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên các đồng bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Tại công văn số 1471/CV ngày 12/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng thì: ông Huỳnh, ông Tuấn, ông Quân, bà Thơ, bà Thế đã được trừ tiền án phí dân sự sơ thẩm vào số tiền 50.000 đồng tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại bút lục số 004083, 004085, 004102, 004154, 004084 ngày 18/3/2002, ngày 08/4/2002, ngày 19/3/2002; cụ Loan đã nộp án phí dân sự sơ thẩm là 50.000 đồng tại bút lục số 003310 ngày 02/4/2007 tại Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. (các bị đơn đã nộp đủ án phí)

Nguyên đơn phải chịu án phí giá ngạch đối với giá trị tài sản phải bồi thường. Tại công văn số 1471/CV ngày 12/9/2017 chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng thì nguyên đơn do ông Cường đại diện đã nộp án phí dân sự sơ thẩm

là 11.156.000 đồng tại bút lục số 7652 ngày 17/01/2006. (Nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm).

**2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Nguyễn Viết Huỳnh, cụ Nguyễn Thị Thúy Loan do bà Đoàn Thanh Huyền làm đại diện theo ủy quyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh, bà Huyền được hoàn trả 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0002425, số: AA/2017/0002428 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng (bút lục 1925, 1928).

Bà Nguyễn Thị Anh Thơ do ông Nguyễn Đình Cư làm đại diện theo ủy quyền, ông Lê Quân, ông Nguyễn Anh Tuấn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số AA/2017/0002426, số: AA/2017/0002427, số: AA/2017/0002448 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng (Bút lục số 1926, 1927, 1929).

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

Bản án có hiệu lực pháp luật 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 Hai Bà Trưng;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Đinh Như Lâm**