

Số: 742/2026/QĐST-DS

Hà nội, ngày 14 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- HÀ NỘI

-Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;
-Căn cứ 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;

-Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án Dân sự “*Tranh chấp quyền thuê nhà do Nhà nước quản lý*” thụ lý số: 248/2026/TLST-DS ngày 21/01/2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông N.Q.H, sinh ngày 23/11/1959; Số CCCD: 00105902xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 09/5/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội.

* **Bị đơn:** Bà N.B.H, sinh ngày 11/6/1961; CCCD số: 00116100xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/4/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội.

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

1. Sở Xây dựng H

Địa chỉ: Số N, phố L, thành phố Hà nội;

2. Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H

Địa chỉ: Số M, phố Đ, phường H, Hà nội

3. Bà L.T.T.H, sinh ngày 27/7/1967; CCCD số: 00116703xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội.

4. Anh V.D.T, sinh ngày 18/6/1991; CCCD số: 00109103xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/4/2021; HKTT: Số H, phố C, phường T, quận B, Hà Nội.

5. Chị N.A.T, sinh ngày 12/12/1996; CCCD số: 00119603xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 9/5/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, Hà Nội.

6. Chị N.A.T, sinh ngày 12/12/1996; CCCD số: 00119604xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, Hà Nội.

7. Ông H.Q.H, sinh ngày 11/11/1985; CCCD số: 00808500xxxx do Bộ công an cấp ngày 28/10/2024; HKTT và nơi ở: Số B, phố N, phường N, quận H, Hà Nội.

XÉT THẤY:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông N.Q.H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội công nhận quyền được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà đối với tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước tại địa chỉ Nhà Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội. Như vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp quyền thuê nhà do Nhà nước quản lý”. Bị đơn có địa chỉ tại: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội theo khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào lời khai thống nhất của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được thể hiện: Bố mẹ đẻ của nguyên đơn (ông N.Q.H) là ông N.H và bà B.T.M. Ông H và bà M là người thuê nhà tại địa chỉ Số B, phố H từ năm 1961. Do ông H và bà M đã chết nên nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền tiếp tục ký hợp đồng thuê lại nhà tại địa chỉ: Số B, phố H, phường Hàng Mã (nay là phường H, thành phố Hà nội).

Về nguồn gốc nhà đất: Theo Công văn số 196/XNHHK-QLN ngày 07/4/2026 của Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H thể hiện: “Nhà Số B, phố H thuộc diện nhà vắng chủ, do Sở Xây dựng H quản lý. BKĐT: Số N khu Đ; kết cấu: bê tông 3 tầng; diện tích: 50,7m². Kể từ thời điểm Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ có hiệu lực vẫn do Sở quản lý. Xí nghiệp Quản lý và phát triển nhà chưa thực hiện ký hợp đồng thuê nhà tại đây.

* Theo sổ theo dõi thu tiền thuê nhà qua các thời kỳ, điểm thuê Số B, phố H:

-Sổ năm 1961 - 1966:

1. N.T.Đ
2. N.H
3. N.V.R

- Sổ năm 1967 - 1969:

1. N.T.Đ (sổ gạch chéo tên).
2. N.H (sổ gạch chéo tên)
3. N.V.R (sổ gạch chéo tên)

- Sổ năm 1970 - 2022: Không thấy biển số nhà trong sổ”.

Về thực tế quản lý và sử dụng nhà Số B, phố H, qua xác minh thấy:

Vợ chồng ông N.H và bà B.T.M sử dụng nhà từ năm 1960 cho đến lúc chết (bà M chết năm 2021, ông H chết năm 1983). Ông H, bà M có 02 con chung là ông N.Q.H và bà N.B.H. Ông H có vợ là bà L.T.T.H, có 2 con là chị N.A.T và chị N.A.T. Bà H có chồng đã ly hôn, có 1 con là anh V.D.T. Tất cả con cháu của ông H, bà M có tên trên đầu sinh ra và lớn lên, ăn ở và có hộ khẩu thường trú tại Số B, phố H cho đến thời điểm hiện tại.

Đối với bà N.T.Đ (có chồng là ông N.P), là người có tên tại sổ theo dõi thuê nhà thời kỳ 1961-1966: Trước khi chết vợ chồng bà Đ đã sử dụng tầng 2 nhà Số B, phố H (bà Đ chết năm 1996, ông P chết năm 2004). Tại Bản án số 60/DSST ngày 30.11.1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà nội xác định khi còn sống thì bà Đ và ông P không có con.

Đối với ông N.V.R (cậu ruột của bà Đ): Là người có tên tại Sổ theo dõi thuê nhà các thời kỳ từ 1961 -1966, đến Sổ theo dõi thuê nhà năm 1961-1966 đã gạch chéo tên. Tại Bản án số 60/DSST ngày 30.11.1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà nội đã xác định ông R chỉ là người được mẹ của bà Đ ủy quyền quản lý nhà, ông R không sử dụng nhà Số B, phố H, chỉ có gia đình bà Đ và bà M sinh sống tại đây.

Từ sau thời điểm vợ chồng bà Đ chết cho đến hiện tại thì chỉ có vợ chồng bà B.T.M cùng các con cháu trực tiếp ăn ở, sử dụng toàn bộ căn nhà Số B, phố H. Ngoài gia đình bà B.T.M thì không còn ai khác sinh sống tại đây. Khi Nhà nước có chính sách thu thuế đất phi nông nghiệp thì bà M và con trai là ông N.Q.H nộp thuế sử dụng đất toàn bộ nhà Số B, phố H.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội nhận thấy: Việc gia đình ông N.H và bà B.T.M cùng các con trực tiếp sử dụng và sinh sống hợp pháp tại nhà Số B, phố H được dựa trên các Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể như sau:

Tại Bản án số 60/DSST ngày 30.11.1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà nội nhận định: “Năm 1961, bà N.T.Đ đã bàn giao nhà Số B, phố H cho Nhà nước. Do năm 1983 bà Đ có đơn xin lại quyền quản lý nhà Số B, phố H nên Nhà nước đã không ký hợp đồng thuê nhà với bà M. Với bối cảnh đó, không thể xem xét việc ở nhờ của bà B.T.M như những trường hợp ở nhờ khác với tính chất như là một sự tương thân, tương trợ mà **phải được vận dụng xem xét như trường hợp cho thuê**”. Trên cơ sở đó Tòa án nhân dân thành phố Hà nội đã quyết định: “Bác yêu cầu đòi nhà của bà N.T.Đ đối với bà B.T.M”.

Tiếp theo, tại Bản án phúc thẩm số 71/DSPT ngày 15.6.1996 của Tòa án nhân dân Tối Cao nhận định: “Nhà Số B, phố H không thuộc quyền sở hữu của bà Đ, bà Đ chỉ được quyền quản lý trong phạm vi nhất định theo quy định của chính sách nhà đất...” Trên cơ sở đó Tòa án nhân dân Tối cao đã y án sơ thẩm, bác yêu cầu đòi lại nhà của bà N.T.Đ đối với bà B.T.M.

Như vậy, các bản án nêu trên đã xác định: Ngày 21/3/1961, bà N.T.Đ đã làm văn bản giao cho Nhà nước quản lý căn nhà số B và Số B, phố H và gia đình ông H, bà M tiếp tục sinh sống tại đây. Xuất phát từ việc năm 1983 bà N.T.Đ có đơn xin lại quyền quản lý nhà và khởi kiện đòi lại nhà Số B, phố H đối với bà B.T.M nên Nhà nước đã không ký hợp đồng thuê nhà với bà M. Tuy nhiên, sau đó việc gia đình bà M sinh sống tại nhà Số B, phố H đã được các Bản án của Tòa án xác định là thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê nhà. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định ông N.H và bà B.T.M được xác định là người thuê nhà hợp pháp đối với nhà Số B, phố H và có đầy đủ các quyền của người thuê nhà theo quy định của pháp luật. Lẽ ra, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì gia đình bà B.T.M phải liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để ký Hợp đồng thuê nhà và thực hiện nghĩa vụ của bên thuê trong đó có nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà cho Nhà nước. Về mặt hình thức thì chưa ký hợp đồng thuê nhà nhưng trên thực tế thì vợ chồng bà M đã có đầy đủ các quyền lợi của bên thuê nhà, được trực tiếp quản lý, sinh sống tại nhà Số B, phố H với tư cách của người thuê. Vì vậy, thời điểm thuê nhà Số B, phố H của ông H, bà M được xác định từ ngày Bản án số 71/DSPT ngày 15.6.1996 của Tòa án nhân dân Tối Cao có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng do nhận thức pháp luật chưa đầy đủ nên gia đình bà M thấy chỉ cần có Bản án của Tòa án là đã có đầy đủ các quyền lợi và nghĩa vụ của người thuê nhà là không chính xác, từ đó dẫn đến bên thuê nhà chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà cho Nhà nước trong suốt một thời gian dài. Vì vậy, đến nay những người đang thuê nhà tại nhà Số B, phố H bắt buộc phải tiến hành các thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng thuê nhà tại Sở Xây dựng H (là cơ quan quản lý nhà đất) và Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà nội theo đúng quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành liên quan đến thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Từ đó phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người thuê nhà đối với Nhà nước.

Đối với bà N.T.Đ và ông N.P đã chết (Tại Bản án số 60/DSST ngày 30.11.1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà nội và Bản án phúc thẩm số 71/DSPT ngày 15.6.1996 của Tòa án nhân dân Tối Cao đã nhận định khi còn sống vợ chồng bà Đ không có con, cũng không có ai chung sống cùng ông bà tại tầng 2 và tầng 3 nhà Số B, phố H). Trước khi chết thì bà Đ, ông P không có hợp đồng thuê nhà tại Số B, phố H, vì vậy đến nay không còn quyền lợi gì với nhà này.

Sau khi ông N.H và bà B.T.M chết thì chỉ còn lại các con cháu của ông bà gồm: ông N.Q.H, bà N.B.H, bà L.T.T.H (vợ ông H), chị N.A.T, chị N.A.T và anh V.D.T tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất tại Số B, phố H. Đến nay, ông N.Q.H đề nghị Tòa án công nhận cho ông được quyền tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà đối với nhà Số B, phố H.

Xét thấy: Căn cứ Điều 115 Bộ luật Dân sự thì quyền thuê nhà thuộc sở hữu của Nhà nước đối với nhà Số B, phố H được coi là quyền tài sản của ông H, bà M để lại. Căn cứ Điều 173 Luật Nhà ở thì người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó.

Căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự để xác định thứ tự ưu tiên tiếp tục thuê nhà và Khoản 3 Điều 173 Luật Nhà ở quy định về các đối tượng ưu tiên được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà khi người thuê ban đầu qua đời thì thứ tự ưu tiên được xác định dựa trên mối quan hệ gia đình và tình trạng cư trú thực tế. Vì vậy, khi ông H và bà M chết đi thì người đang cùng sinh sống tại Số B, phố H sẽ là người được ưu tiên tiếp tục thuê nhà.

Như vậy, 2 người con của ông H, bà M là ông N.Q.H và bà N.B.H được ưu tiên hàng đầu do cùng sinh sống tại nhà thuê, có tên trong sổ hộ khẩu tại Số B, phố H cũng như có quan hệ thừa kế với ông H, bà M.

Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội xác định những người đang thực tế sử dụng toàn bộ nhà Số B, phố H là ông H.Q.H, sinh năm 1985, ông H cũng là người đang sử dụng mặt bằng tầng 1 để kinh doanh.

Về lý do ông H.Q.H quản lý và sử dụng nhà Số B, phố H được các đương sự thống nhất khai:

Năm 2018, do cần tiền để chữa bệnh cho bà B.T.M và xử lý công việc gia đình nên gia đình bà M đã thống nhất chuyển nhượng lại quyền thuê nhà Số B, phố H cho ông H.Q.H. Việc chuyển nhượng có hợp đồng ký kết giữa hai bên, đã bàn giao tiền và quyền thuê tài sản cho nhau ngay sau khi ký hợp đồng. Kể từ đó

đến nay ông H là người trực tiếp sử dụng mặt bằng để kinh doanh và sinh sống tại nhà Số B, phố H, gia đình ông N.Q.H quản lý tầng 2 còn bà N.B.H chuyển về sinh sống tại G, Hà nội.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khẳng định đã được ông H.Q.H hỗ trợ một khoản tiền để chuyển đi nơi khác sinh sống. Đến nay không ai tranh chấp đối với quyền thuê nhà của ông H.Q.H và thống nhất thỏa thuận đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội công nhận cho ông H.Q.H là người duy nhất có quyền được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà Số B, phố H, đứng tên đăng ký mua nhà thanh lý theo chính sách hiện hành của Nhà nước tại các cơ quan có thẩm quyền (trong trường hợp đủ điều kiện). Ngoài ra, ông H.Q.H tự nguyện chịu các nghĩa vụ tài chính mà bên thuê phải chịu từ khi thuê nhà thực tế đến nay.

Đối với thỏa thuận nêu trên của các đương sự, xét thấy:

Như đã phân tích ở trên thì ông N.H và bà B.T.M được xác định là người thuê nhà hợp pháp đối với nhà Số B, phố H. Ngoài ra, căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự xác định thứ tự ưu tiên tiếp tục thuê nhà và Khoản 3 Điều 173 Luật Nhà ở quy định về các đối tượng ưu tiên được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà khi người thuê ban đầu qua đời thì thứ tự ưu tiên được xác định dựa trên mối quan hệ gia đình và tình trạng cư trú thực tế. Vì vậy, ông N.Q.H, bà N.B.H (là người kế thừa quyền thuê nhà của ông H, bà M) và ông H.Q.H (là người được xác định theo tình trạng cư trú thực tế do nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà từ năm 2018) thỏa thuận về việc giao cho ông H.Q.H là người duy nhất đứng tên tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà Số B, phố H với Nhà nước, đăng ký mua nhà thanh lý theo chính sách hiện hành của Nhà nước tại các cơ quan có thẩm quyền (trong trường hợp đủ điều kiện) là phù hợp với quy định của pháp luật, cần được công nhận.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hà nội thì: Nhà Số B, phố H là nhà bê tông 3 tầng, tầng 1 sử dụng để kinh doanh, có 1 công trình phụ; tầng 2 có 1 phòng ngủ; tầng 3 là tum lợp mái tôn. Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của công ty CP dịch vụ tư vấn đo đạc địa chính Hà nội thể hiện: diện tích thửa đất theo hiện trạng đang sử dụng là 28,4m².

Về án phí: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông H.Q.H tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, xét thấy:

-Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hoà giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

-Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông N.Q.H, sinh ngày 23/11/1959; Số CCCD: 00105902xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 09/5/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội.

* **Bị đơn:** Bà **N.B.H**, sinh ngày 11/6/1961; CCCD số: 00116100xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/4/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội.

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

1. Sở Xây dựng H

Địa chỉ: Số N, phố L, thành phố Hà nội;

2. Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H

Địa chỉ: Số M, phố Đ, phường H, Hà nội

3. Bà L.T.T.H, sinh ngày 27/7/1967; CCCD số: 00116703xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội.

4. Anh V.D.T, sinh ngày 18/6/1991; CCCD số: 00109103xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/4/2021; HKTT: Số H, phố C, phường T, quận B, Hà Nội.

5. Chị N.A.T, sinh ngày 12/12/1996; CCCD số: 00119603xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 9/5/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, Hà Nội.

6. Chị N.A.T, sinh ngày 12/12/1996; CCCD số: 00119604xxxx do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021; HKTT: Số B, phố H, phường H, Hà Nội.

7. Ông H.Q.H, sinh ngày 11/11/1985; CCCD số: 00808500xxxx do Bộ công an cấp ngày 28/10/2024; HKTT và nơi ở: Số B, phố N, phường N, quận H, Hà Nội.

II. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Công nhận ông H.Q.H, sinh năm 1985; CCCD số: 00808500xxxx do Bộ công an cấp ngày 28/10/2024, là người được quyền tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội, do ông H.Q.H đang cư trú thực tế tại nhà Số B, phố H từ năm 2018 và do được nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà từ ông N.Q.H và bà N.B.H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà được ký kết giữa hai bên năm 2018. Hiện trạng nhà Số B, phố H là nhà bê tông 3 tầng; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của công ty CP dịch vụ tư vấn đo đạc địa chính Hà nội xác định: diện tích thửa đất theo hiện trạng đang sử dụng là 28,4m².

Ông H.Q.H phải chịu các nghĩa vụ tài chính mà bên thuê phải chịu đối với Nhà nước từ khi thuê nhà thực tế đến nay.

- Ông H.Q.H được tiếp tục ở thuê và phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy định của pháp luật đối với việc thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Kể từ ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật, ông H.Q.H có quyền và nghĩa vụ tiến hành các thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng thuê nhà Số B, phố H, phường H, thành phố Hà Nội và các thủ tục liên quan đến chính sách hiện hành đối với các trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu của Nhà nước tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông H.Q.H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực I- Hà nội;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

(đã ký)

Đặng Thu Phương