

Bản án số: 139/2022/DS-PT

Ngày: 16/5/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa  
án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:** Bà Trịnh Thu Tân,  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 419/2021/TLPT-DS ngày  
22/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa 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 52/2022/QĐ-PT ngày  
28/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐPT- HPT ngày  
10/3/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 118/2022/TB-TA ngày 14/3/2022;  
Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2022/QĐPT- HPT ngày 01/4/2022; Quyết định  
hoãn phiên tòa số 98/2022/QĐPT- HPT ngày 08/4/2022; Quyết định hoãn phiên  
tòa số 106/2022/QĐPT- HPT ngày 19/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số  
130/2022/QĐPT- HPT ngày 28/4/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Dương Công Bắc, sinh 1952;

Trú tại: Số 87, ngõ 88 phố Võ Thị Sáu, quận Hai Bà Trưng, Thành phố  
Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bắc: Luật sư Nguyễn  
Văn Thắng; Luật sư Nguyễn Đình Khỏe Văn phòng luật sư Tràng Thi. Địa chỉ:  
Số 30 Phố Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà  
Nội;

**2. Bị đơn:** Công ty cổ phần in bao bì Hồng Hà;

Địa chỉ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 427, phố Bạch  
Mai, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Doãn Huy Khanh, sinh năm 1976,  
Giám đốc.

Trú tại: Số 237 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng,  
Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần in bao bì Hồng Hà: Luật sư Nguyễn Ánh Thơm, Luật sư Nguyễn Thị Hương, Văn phòng luật sư Nguyễn Anh, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

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

3.1 Công ty TNHH Cơ khí và Điện công nghiệp;

Địa chỉ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 17, tổ 21, phường Trần Phú, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu Hoàn- Giám đốc

3.2. Những người thừa kế của bà Trần Thanh Bình (vợ ông Dương Công Bắc):

- Anh Dương Tuấn Nghĩa, sinh năm 1983.

Trú tại: Số 87, ngõ 88 phố Võ Thị Sáu, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội;

- Ông Trần Việt Giang, sinh năm 1949

Trú tại: Số 110A, đường Chu Mạnh Trinh, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

- Ông Trần Việt Anh, sinh năm 1950

Trú tại: 117, ngõ 25 Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội;

- Ông Trần Việt Trung, sinh năm 1955

Trú tại: P312 nhà B4 Trung Tự, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội;

- Ông Trần Việt Dũng, sinh năm 1960

Trú tại: Số 4, ngõ Vạn Anh, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Những người thừa kế của bà Trần Thanh Bình ủy quyền cho ông Dương Công Bắc.

3.3 Những người thừa kế của ông Doãn Huy Quang:

- Bà Phạm Thị Vân Hồng, sinh năm 1957;

- Anh Doãn Huy Khanh, sinh năm 1976;

- Chị Doãn Vân Trang, sinh năm 1981;

- Chị Doãn Hồng Anh, sinh năm 1995

Cùng trú tại: Số 237, phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội;

3.4 Chị Doãn Vân Trang, sinh năm 1981;

Trú tại: Số 237, phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Trang, Luật sư Nguyễn Ngọc Đạt, Công ty luật TNHH Minh Nghĩa.

Do có kháng cáo của ông Doãn Huy Khanh là đại diện theo pháp luật của bị đơn và bà Phạm Thị Vân Hồng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Doãn Huy Quang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

***Nguyên đơn ông Dương Công Bắc trình bày:***

Ông và vợ là bà Trần Thanh Bình( chết 03/01/2007) là chủ sử dụng diện tích đất 195m<sup>2</sup> tại địa chỉ tổ 16, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội( Nay là 126A7, đường Tam Trinh, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội). Nguồn gốc diện tích đất là của vợ chồng ông mua năm 2002. Trên đất có nhà tạm. Sau khi mua nhà đất trên, vợ chồng ông đã đăng ký tại UBND xã Yên Sở ( nay là phường Yên Sở), đồng thời xây dựng nhà lợp mái tôn, diện tích 50m<sup>2</sup> dùng để chứa vật liệu xây dựng. Thửa đất của vợ chồng ông nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 13. Năm 2005, Nhà nước mở đường đã thu hồi một phần diện tích đất, diện tích đất còn lại hiện nay là 184,2m<sup>2</sup>. Quá trình làm thủ tục bồi thường, ông là người được bồi thường theo quyết định của UBND quận Hoàng Mai.

Tháng 8 năm 2009, ông Doãn Duy Quang đến gặp ông và giới thiệu là đại diện theo pháp luật của Công ty in Hồng Hà. Ông Quang hỏi thuê diện tích nhà đất nêu trên của vợ chồng ông, để làm nhà xưởng sản xuất. Ông và ông Quang thỏa thuận giá thuê 03triệu đồng/tháng; thời hạn thuê cho đến khi Nhà nước giải thu hồi đất để mở đường; thanh toán tiền thuê 06 tháng một lần. Hai bên đã lập Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009. Hợp đồng do Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà (gọi tắt là Công ty Hồng Hà) soạn thảo, ông Doãn Huy Khanh ký tên đóng dấu với chức danh Giám đốc công ty.

Thực hiện hợp đồng, ông đã bàn giao diện tích nhà đất cho Công ty Hồng Hà, Công ty cũng đã liên hệ ký hợp đồng điện nước. Công ty Hồng Hà thanh toán cho ông tiền thuê nhà đến hết năm 2011. Từ tháng 01/2012 cho đến nay, Công ty Hồng Hà không thanh toán tiền thuê nhà cho ông.

Tháng 6/2013, sau 02 năm đòi tiền thuê nhà của Công ty Hồng Hà không được, ông đã yêu cầu Công ty Hồng Hà thanh lý hợp đồng thuê nhà, trả lại diện tích nhà đất. Ngày 02/7/2013 và ngày 27/8/2013, ông và ông Doãn Huy Quang (đại diện cho Công ty Hồng Hà) đã ký Biên bản thanh lý, bàn giao tài sản. Theo các biên bản này, hai bên thỏa thuận: Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, Công ty Hồng Hà tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng, điện 3 pha khỏi diện tích đất thuê, sau khi đã trả hết nợ tiền thuê nhà cho bên cho thuê. Sau 02 ngày, Công ty Hồng Hà sẽ thông báo giá thanh lý nhà xưởng cho bên cho thuê. Ngày 30/9/2013, hai bên sẽ làm thủ tục thanh lý hợp đồng.

Sau thỏa thuận trên, cho đến nay Công ty Hồng Hà không thực hiện việc trả lại nhà xưởng đã thuê cho ông. Nhiều năm nay, Công ty Hồng Hà cũng không hoạt động tại đây mà cho công ty khác thuê lại.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009 được ký kết giữa ông với Công ty Hồng Hà. Buộc Công ty Hồng Hà phải trả lại ông toàn bộ diện tích nhà đất đã thuê, tại địa chỉ số 126 A7, đường Tam Trinh, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Buộc Công ty Hồng Hà phải thanh toán cho ông số tiền thuê nhà chưa trả tính từ tháng 01/2012 đến tháng 11/2019 là 282.000.000đ (Hai trăm tám mươi hai triệu đồng).

Ông tự nguyện thanh toán cho Công ty Hồng Hà giá trị nhà xưởng do Công ty Hồng Hà xây dựng trên đất, theo giá trị định giá của Tòa án.

Các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông gồm: Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009; Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 02/7/2013; Biên

bản thanh lý hợp đồng ngày 27/8/2013; Các tài liệu mua bán đất, để chứng minh diện tích nhà đất tại địa chỉ số 126 A7, đường Tam Trinh, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội là của vợ chồng ông.

Ông xác nhận không có chứng cứ chứng minh ông nhận tiền thuê nhà của Công ty in bao bì Hồng Hà, vì khi trả tiền thuê nhà phía gia đình ông Quang giữ giấy biên nhận tiền. Ông cũng xác nhận khi giao dịch thỏa thuận cho thuê nhà xưởng, ông chỉ giao dịch với ông Quang vì ông tin tưởng ông Quang. Khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng, ông không ký với anh Khanh mà ông Quang cầm về hôm sau mới đưa cho ông hợp đồng có chữ ký của anh Khanh (con trai ông Quang). Sau khi có kết quả giám định chữ ký, ông mới biết ông Quang tự ký và đóng dấu Công ty Hồng Hà với tên giám đốc Doãn Huy Khanh. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với việc gia đình ông Quang căn cứ vào tài liệu “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007, để cho rằng vợ chồng ông đã bán diện tích nhà xưởng cho ông Quang, vấn đề này ông có ý kiến như sau: Chứng cứ của gia đình ông Quang là không có căn cứ vì vào thời điểm 21/5/2007, vợ ông là bà Trần Thanh Bình đã chết, nên không thể ký vào giấy tờ này. Còn chữ ký tên ông là không phải do ông ký. Ngoài ra gia đình ông Quang cũng không có chứng cứ tài liệu về giấy tờ nhà đất. Nếu ông bán thì phải giao giấy tờ cho ông Quang. Hiện nay toàn bộ giấy tờ chứng minh diện tích nhà xưởng là của ông đang do ông quản lý toàn bộ.

Ngày 03/01/2007, bà Trần Thanh Bình (vợ ông) chết không để lại di chúc. Vợ chồng ông có 01 con đẻ là anh Dương Tuấn Nghĩa (Sinh 1983; Trú tại: Số 87, ngõ 88 phố Võ Thị Sáu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội). Thời điểm bà Bình chết, bố mẹ đẻ bà Bình là cụ Phạm Đoàn Sinh và cụ Trần Thanh Cừ (Trần Thanh Quang) còn sống. Cụ Sinh chết ngày 24/12/2018, Cụ Cừ chết ngày 14/3/2017. Cụ Sinh và cụ Cừ có 05 người con là: Trần Việt Giang (Sinh 1949; Trú tại: Số 110A, đường Chu Mạnh Trinh, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu); Trần Việt Anh, sinh 1950; trú tại: 117, ngõ 25 Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội; Trần Việt Trung, sinh 1955; trú tại: P312 nhà B4 Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội; Trần Thanh Bình, Trần Việt Dũng, sinh 1960; trú tại: Số 4, ngõ Vạn Anh, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, Hà Nội.

Toàn bộ những người thừa kế của bà Trần Thanh Bình đều ủy quyền cho ông Dương Công Bắc.

***Anh Doãn Huy Khanh đại diện Công ty Cổ phần in Bao bì Hồng Hà (gọi tắt là Công ty Hồng Hà) trình bày:***

Công ty Hồng Hà thành lập và hoạt động từ năm 2003, do anh làm người đại diện theo pháp luật. Đến nay Công ty đã ngừng hoạt động, nhưng chưa làm thủ tục giải thể hay phá sản công ty. Trên danh nghĩa, anh vẫn làm người đại diện theo pháp luật của Công ty Hồng Hà.

Khoảng năm 2004, anh với tư cách là cá nhân có thuê diện tích nhà đất của ông Bắc tại tổ 16, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội (diện tích nhà xưởng ông Bắc đang khởi kiện đòi). Thời hạn thuê 01 năm (anh không nhớ giá thuê bao nhiêu tiền). Anh thuê đất để làm nhà xưởng in ấn công nghiệp. Khi anh

thuê đất của ông Bắc, trên đất không có tài sản xây dựng gì. Anh đã bỏ tiền ra để san lấp, làm nhà xưởng như hiện nay. Khi thuê, hai bên có làm giấy viết tay với nhau (tài liệu này, anh không còn giữ). Anh đã trả tiền thuê cho ông Bắc đầy đủ. Đến năm thứ hai, bố anh (ông Doãn Huy Quang) nói với anh không phải trả tiền thuê nữa. Anh có hỏi thì bố anh không nói lý do tại sao không phải trả tiền thuê nhà đất. Từ đó anh vẫn tiếp tục sản xuất trên nhà xưởng này mà không thấy ông Bắc đến thu tiền thuê. Đến năm 2016, anh không sản xuất tại nhà xưởng này nữa mà bàn giao cho em gái là Doãn Vân Trang quản lý nhà xưởng. Chị Trang vẫn sản xuất làm việc tại nhà xưởng này.

Anh không biết gì về việc ông Doãn Huy Quang giao dịch với ông Bắc. Chỉ trước khi chết, bố anh mới nói là đã mua lại của ông Bắc.

Anh đã được xem Hợp đồng thuê nhà đề ngày 20/11/2009, ký kết giữa Công ty Hồng Hà với ông Dương Công Bắc. Anh xác nhận không phải chữ ký của anh ở phần Đại diện bên A trên Hợp đồng thuê nhà. Anh xác nhận đúng dấu của Công ty Hồng Hà đóng trên chữ ký Doãn Huy Khanh. Anh đề nghị Tòa án giám định chữ ký của anh.

Anh cũng đã được Tòa án cho xem Biên bản thanh lý, bàn giao tài sản đề ngày 23/10/2013 ký giữa bố anh ( đại diện cho bên thuê nhà là Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà) với ông Dương Công Bắc. Anh không biết có phải chữ ký, chữ viết của bố anh hay không vì anh không nhớ được chữ ký, chữ viết của bố anh.

Tóm lại việc ông Dương Công Bắc khởi kiện Công ty Hồng Hà để đòi nhà xưởng là không có căn cứ. Vì bố anh đã mua nhà đất của ông Bắc, nhiều năm ông Bắc không đến thu tiền thuê nhà.

***Chị Doãn Vân Trang trình bày:***

Công ty Hồng Hà trước đây có thuê xưởng của ông Bắc tại địa chỉ đường Tam Trinh, tổ 16, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội, nhưng hợp đồng đã hết hạn. Năm 2018, khi bố chị (ông Doãn Huy Quang) ốm, trước khi qua đời, bố chị có nói với gia đình là diện tích nhà xưởng đã mua lại của ông Bắc. Ngày 23/11/2018 (Âm lịch) bố chị chết không để lại di chúc. Khi bố chị chết một thời gian, gia đình tìm thấy tài liệu “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007, trong đó có nội dung ông Bắc và vợ là bà Trần Thanh Bình bán cho ông Doãn Huy Quang diện tích nhà xưởng tại tổ 16, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Chị Trang cũng xác nhận Công ty Hồng Hà không còn hoạt động sản xuất trên diện tích nhà xưởng tổ 16, phường Yên Sở, chị là người cho Công ty TNHH Cơ khí và Điện công nghiệp thuê không làm giấy tờ.

***Những người thừa kế của ông Doãn Huy Quang thống nhất trình bày:***

Ông Doãn Huy Quang và vợ là bà Phạm Thị Vân Hồng có 03 người con đẻ là: anh Doãn Huy Khanh; chị Doãn Vân Trang; chị Doãn Hồng Anh. Ngoài ra không còn người con nào khác. Ông Doãn Huy Quang mua đất tại Yên Sở từ khi nào gia đình không biết. Vì vậy gia đình cũng không biết nguồn gốc nhà xưởng đang tranh chấp. Khi ông Quang chết, gia đình mới biết ông Quang đã mua diện tích đất của vợ chồng ông Bắc. Các thừa kế của ông Quang đề nghị Tòa án tuyên diện tích nhà xưởng tại địa chỉ số 126 A7, đường Tam Trinh,

phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội là của ông Doãn Huy Quang (nay là của các đồng thừa kế của ông Quang).

Tài liệu để chứng minh yêu cầu này, các thừa kế xác nhận chỉ có tài liệu “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007 đã nộp cho Tòa án trước đây. Đến nay không còn tài liệu chứng cứ nào để nộp cho Tòa án.

Ngày 22/3/2021, chị Doãn Vân Trang có Đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại tổ 16, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai là của ông Doãn Huy Quang, nay là của các đồng thừa kế của ông Quang. Yêu cầu ông Bắc phải hoàn trả tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất.

Cùng ngày 22/3/2021, Thẩm phán giải quyết vụ án đã giao cho chị Doãn Vân Trang Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập.

Ngày 28/3/2021, chị Trang gửi đường bưu điện đến Tòa án “Đơn xin gia hạn nộp tiền án phí”, chị Trang xin gia hạn 15 ngày. Hết thời hạn 15 ngày, chị Trang vẫn chưa nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội đã quyết định:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công Bắc, về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội, được ký kết ngày 20/11/2009, giữa ông Dương Công Bắc với Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà.

Buộc Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà, chị Doãn Vân Trang, Công ty TNHH Cơ khí và Điện công nghiệp (đang trực tiếp sử dụng nhà xưởng) phải bàn giao trả cho ông Dương Công Bắc toàn bộ diện tích nhà đất tại địa chỉ tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

[2] Buộc Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà phải thanh toán trả ông Dương Công Bắc số tiền thuê nhà 288.000.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Công Bắc thanh toán cho Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà số tiền đầu tư xây dựng nhà xưởng là 250.292.000đ.

Đôi trừ nghĩa vụ của Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà với nghĩa vụ của ông Dương Công Bắc. Buộc Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà phải có nghĩa vụ trả cho ông Dương Công Bắc số tiền 37.708.000đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông Dương Công Bắc được sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất tại tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Ông Dương Công Bắc phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất.

[3] Trả lại đơn yêu cầu độc lập cùng các tài liệu kèm theo cho các thừa kế của ông Doãn Huy Quang, về việc đề nghị xem xét “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007, ký kết giữa ông Doãn Huy Quang với ông Dương Công Bắc, bà Trần Thanh Bình.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Doãn Huy Khanh là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, bà Phạm Thị Vân Hồng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Doãn Huy Quang có đơn kháng cáo.

**Tại phiên tòa:**

**Đại diện Công ty in bao bì Hồng Hà và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp** đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thẩm quyền xét xử, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật và việc thu thập chứng cứ chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Doãn Huy Quang là bà Phạm Thị Vân Hồng, chị Doãn Hồng Anh, chị Doãn Vân Trang và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trang** vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

**Nguyên đơn ông Dương Công Bắc và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp** đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

**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 xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Doãn Huy Quang là bà Phạm Thị Vân Hồng và người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Doãn Huy Khanh nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

**Về tố tụng:**

Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Bị đơn là Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà có trụ sở tại quận Hai Bà Trưng nên Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 39 BLTTDS.

**Về thời hiệu khởi kiện:**

Từ tháng 1/2012 khi Công ty Hồng Hà vi phạm nghĩa vụ thanh toán nguyên đơn ông Bắc liên tục có yêu cầu Công ty Hồng Hà thanh toán tiền thuê nhà nhưng công ty không thanh toán. Ngày 02/7/2013 và 27/8/2013 ông Doãn Huy Quang đại diện cho Công ty Hồng Hà đã ký biên bản thanh lý, bàn giao tài sản. Hết thời gian theo thỏa thuận Công ty Hồng Hà không thanh toán tiền thuê nhà và trả lại mặt bằng thuê. Như vậy, Công ty Hồng Hà vẫn đang tiếp tục thuê nhà đất của ông Bắc và nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bị đơn Công ty Hồng Hà là một trong những hành vi bảo vệ quyền sở hữu tài sản nên không vi phạm về thời hiệu khởi kiện.

Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà nên quan hệ pháp luật của vụ kiện là: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**Về nội dung:**

Căn cứ tài liệu về nguồn gốc nhà đất, Quyết định bồi thường khi thu hồi đất tại tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Có căn cứ để xác định nhà đất là tài sản chung của ông Dương Công Bắc và bà Trần Thanh Bình.

Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009 được ký kết giữa ông Bắc với Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà (gọi tắt là Công ty Hồng Hà): Khi ký kết hợp đồng thuê nhà (có địa chỉ nêu trên), bà Trần Thanh Bình đã chết, nên ông Bắc một mình đứng ra ký kết hợp đồng cho thuê nhà với Công ty Hồng Hà. Trên đất có diện tích nhà lợp mái tôn, diện tích khoảng 40m<sup>2</sup>, Quá trình giải quyết vụ án, các thừa kế của bà Bình thống nhất giao toàn quyền cho ông Bắc được sở hữu, sử dụng nhà đất.

Về bên thuê nhà trong Hợp đồng thuê nhà là Công ty Hồng Hà do anh Doãn Huy Khanh làm giám đốc ký kết hợp đồng. Tại Tòa án, anh Khanh xác nhận không phải chữ ký của anh. Kết luận giám định số 296/C09- P5 ngày 14/12/2020 của Viện khoa học hình sự, Bộ Công an thể hiện chữ ký “Khanh” dưới phần “Đại diện bên A” trong hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009 không phải là chữ ký của anh Khanh. Chữ ký “Khanh” trong hợp đồng thuê nhà và chữ ký “Quang” trong Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 02/7/2013 là cùng một người ký ra. Như vậy có căn cứ xác định ông Doãn Huy Quang (bố anh Khanh) là người ký chữ “Khanh” dưới phần “Đại diện bên A” trong hợp đồng.

Mặc dù anh Khanh không ký vào hợp đồng thuê nhà với danh nghĩa đại diện Công ty Hồng Hà, nhưng lời khai của anh Khanh, chị Trang đều thể hiện Công ty Hồng Hà có thuê nhà xưởng của ông Bắc để sản xuất kinh doanh. Lời khai của anh Khanh, chị Trang phù hợp với Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 02/7/2013, ký kết giữa ông Dương Công Bắc với Công ty Hồng Hà (đại diện là ông Doãn Huy Quang). Nên có căn cứ để xác định Công ty Hồng Hà có thuê nhà xưởng của ông Dương Công Bắc theo Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần: Cổ đông sáng lập là những người trong gia đình: Anh Doãn Huy Khanh, chị Doãn Vân Trang (em gái anh Khanh), bà Phạm Thị Vân Hồng (mẹ anh Khanh). Anh Khanh cùng gia đình xác nhận Công ty Hồng Hà là công ty gia đình, những người thành lập nên công ty từ những năm 2004 gồm bố anh ông Doãn Huy Quang, mẹ anh Nguyễn Thị Vân Hồng, em gái Doãn Vân Trang và anh. Vì vậy, việc anh Khanh (người đại diện theo pháp luật) không ký hợp đồng thuê nhà nhưng biết việc thuê nhà xưởng của ông Quang (bố đẻ anh Khanh) phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh cho công ty gia đình, vì vậy bản án sơ thẩm không xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2009 được ký kết giữa ông Bắc với Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà vô hiệu là có căn cứ.

Hợp đồng thuê nhà không được công chứng, chứng thực, không đi đăng ký theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên giao dịch cho thuê nhà giữa ông Bắc với Công ty Hồng Hà vi phạm về hình thức hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên việc vi phạm hình thức hợp đồng không làm hợp đồng vô hiệu. Vì vậy hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Dương Công Bắc không có chứng cứ để chứng minh đã nhận tiền thuê nhà bao nhiêu tháng, đến thời điểm nào thì Công ty Hồng Hà không trả tiền thuê nhà, anh Khanh xác nhận không ký hợp đồng nên không thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho ông Bắc. Tài liệu do ông Bắc nộp chỉ thể hiện đến tháng 6/2013, ông Bắc có nộp đơn đến UBND phường Yên Sở và Công an phường Yên Sở để đề nghị giải quyết Công ty Hồng Hà không thừa nhận thuê nhà của ông Bắc. Việc ông Bắc không có bất cứ chứng cứ nào để chứng minh đã nhận tiền thuê nhà là lỗi của ông Bắc vì vậy, chỉ có căn cứ xác định Công ty Hồng Hà không trả tiền thuê nhà xưởng cho ông Bắc tính từ tháng 6/2013 cho đến thời điểm xét xử. Bản án sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 494, điểm a Khoản 1 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công Bắc về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, yêu cầu Công ty Hồng Hà phải bàn giao trả ông Bắc nhà đất là có căn cứ.

Hiện nay trên nhà đất ông Bắc cho thuê có Công ty TNHH Cơ khí và Điện công nghiệp (gọi tắt là Công ty Công nghiệp) đang sử dụng nhà xưởng. Ông Nguyễn Hữu Hoàn là người đại diện theo pháp luật của Công ty Công nghiệp xác định thuê nhà của chị Doãn Vân Trang, nhưng ông không xuất trình được tài liệu liên quan đến giao dịch thuê nhà với chị Trang. Chị Doãn Vân Trang không xuất trình cho Tòa án các tài liệu liên quan đến giao dịch cho Công ty Công nghiệp thuê nhà. Vì vậy, nếu phát sinh tranh chấp giữa chị Trang với Công ty Công nghiệp, các bên có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Bắc được chấp nhận, nên buộc Công ty Hồng Hà, chị Doãn Vân Trang, Công ty Công nghiệp phải bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất tại tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cho ông Dương Công Bắc.

Xét yêu cầu của ông Dương Công Bắc, buộc Công ty Hồng Hà phải thanh toán số tiền thuê nhà chưa trả tính từ tháng 01/2012 đến thời điểm xét xử: Do Công ty Hồng Hà không trả tiền thuê nhà, không bàn giao lại nhà đất cho ông Bắc, nên yêu cầu này của ông Bắc là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên xác định Công ty Hồng Hà không trả tiền thuê nhà xưởng cho ông Bắc tính từ tháng 6/2013 cho đến thời điểm xét xử, cụ thể số tiền Công ty Hồng Hà phải thanh toán trả ông Bắc:  $3.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 96 \text{ tháng} = 288.000.000\text{đ}$ .

Tại Điều 1 của hợp đồng hai bên thỏa thuận: Thời hạn hợp đồng bắt đầu từ ngày 20/11/2009 cho đến khi Nhà nước giải tỏa cho dự án. Khi đó bên A phải tự di dời và không đòi hỏi đền bù hay bất cứ phát sinh gì trong quá trình di dời cũng như quá trình thuê.

Theo thỏa thuận trên, thì ông Bắc không có nghĩa vụ phải bồi thường cho Công ty Hồng Hà những tài sản đã xây dựng trên đất. Tuy nhiên ông Bắc tự

nguyện thanh toán cho Công ty Hồng Hà giá trị nhà xưởng do Công ty Hồng Hà xây dựng trên đất, theo giá trị định giá của Tòa án. Yêu cầu của ông Bắc hoàn toàn tự nguyện, nên được chấp nhận. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/10/2019 của Hội đồng định giá: Giá trị tài sản do Công ty Hồng Hà xây dựng trên đất (gồm cả tiền chi phí làm điện 3 pha) là 250.292.000 đồng. Số tiền ông Bắc tự nguyện thanh toán cho Công ty Hồng Hà được đối trừ vào số tiền thuê nhà Công ty Hồng Hà phải thanh toán trả cho ông Bắc. Cụ thể, sau khi đối trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Hồng Hà còn phải thanh toán trả ông Dương Công Bắc số tiền: 288.000.000đ- 250.292.000đ= 37.708.000đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông Dương Công Bắc được sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất tại tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Ông Dương Công Bắc phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất.

Xem xét “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007 do chị Doãn Vân Trang xuất trình tại Tòa án: Nội dung tài liệu thể hiện ông Dương Công Bắc, bà Trần Thanh Bình bán cho ông Doãn Huy Quang diện tích đất tại tổ 16, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Nội dung giấy bán đất không thể hiện diện tích, ranh giới đất mua bán. Các thừa kế của ông Quang cũng không xuất trình được giấy tờ diện tích đất ông Quang đã mua. Toàn bộ giấy tờ nhà đất hiện nay vẫn do ông Dương Công Bắc quản lý. Ngoài ra, bà Trần Thanh Bình đã chết ngày 03/01/2007, nên không thể ký vào “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007;

Căn cứ Kết luận giám định số 296/C09-P5 ngày 14/12/2020; Kết luận giám định số 296/C09-P5 ngày 14/12/2020: Không có căn cứ để xác định ông Dương Công Bắc, bà Trần Thanh Bình ký trên “Giấy bán đất” đề ngày 21/5/2007, ở phần “người nhận tiền giao đất”.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà giữa ông Bắc với Công ty Hồng Hà ký ngày 20/11/2009; Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 02/7/2013 ký kết giữa ông Doãn Huy Quang và ông Dương Công Bắc: xác định việc các thừa kế của ông Doãn Huy Quang cho rằng ông Bắc, bà Bình đã bán diện tích đất cho ông Quang vào năm 2007 là không có căn cứ để chấp nhận. Quá trình giải quyết, các thừa kế của ông Quang cũng không đến Tòa án để làm đơn khởi kiện theo thông báo của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm những người thừa kế của ông Quang thống nhất không yêu cầu giải quyết việc ông Quang mua nhà đất của ông Bắc trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

Chị Doãn Vân Trang làm đơn yêu cầu độc lập, nhưng không nộp tạm ứng án phí yêu cầu độc lập theo thông báo của Tòa án. Vì vậy HĐXX sơ thẩm căn cứ Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự: Trả lại đơn yêu cầu cho các thừa kế của ông Doãn Huy Quang.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Doãn Huy Khanh, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Doãn Huy Quang là bà Phạm Thị Vân Hồng.

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, anh Khanh, bà Hồng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Hồng là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hồng theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Công Bắc là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bắc. Hoàn trả lại ông Bắc tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty Hồng Hà phải chịu 1.885.400đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lý do trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Điều 492, Khoản 2 Điều 494, điểm a Khoản 1 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Công Bắc, về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, được ký kết ngày 20/11/2009, giữa ông Dương Công Bắc với Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà.

Buộc Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà, chị Doãn Vân Trang, Công ty TNHH Cơ khí và Điện công nghiệp (đang trực tiếp sử dụng nhà xưởng) phải bàn giao trả cho ông Dương Công Bắc toàn bộ diện tích nhà đất tại địa chỉ tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

2. Buộc Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà phải thanh toán trả ông Dương Công Bắc số tiền thuê nhà 288.000.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Công Bắc thanh toán cho Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà số tiền đầu tư xây dựng nhà xưởng là 250.292.000đ.

Đổi trừ nghĩa vụ của Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà với nghĩa vụ của ông Dương Công Bắc. Buộc Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà phải có nghĩa vụ trả cho ông Dương Công Bắc số tiền 37.708.000đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông Dương Công Bắc được sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất tại tổ 16 (nay là số 126 A7, đường Tam Trinh), phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Ông Dương Công Bắc phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất.

3. Trả lại đơn yêu cầu độc lập cùng các tài liệu kèm theo cho các thừa kế của ông Doãn Huy Quang, về việc đề nghị xem xét “Giấy bán đất” đề ngày

21/5/2007, ký kết giữa ông Doãn Huy Quang với ông Dương Công Bắc, bà Trần Thanh Bình.

**Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà do anh Doãn Huy Khanh đại diện phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 011819 ngày 20/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Doãn Huy Quang là bà Phạm Thị Vân Hồng không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0011561 ngày 15/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Dương Công Bắc được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Dương Công Bắc 4.580.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 9020 ngày 01/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần in bao bì Hồng Hà phải chịu 1.885.400đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp Bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**