

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày 23-7-2021

V/v kiện đòi tài sản là nhà cho thuê

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Minh Phương

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Anh Sơn

Bà Bùi Thị Thuý Hà

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc kiện đòi tài sản là nhà cho thuê.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận E, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 238/2021/TB-TA ngày 23 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Hội A; địa chỉ trụ sở: Số 99 đường B, phường C (trước là phường D), quận E, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của Hội A:* Bà Nguyễn Thị G, chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực Hội A (Giấy uỷ quyền số 01/GUQ-HNDT ngày 01/3/2019 của Chủ tịch Hội A); có mặt;

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn H; địa chỉ trụ sở: Số 15 đường I, phường K, quận E, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH H:* Ông Hoàng Trần L, sinh năm 1984; chức vụ: Giám đốc; nơi cư trú: Số 15 đường I, phường K, quận E, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

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

1. Ông Vũ Đình M, sinh năm 1938; nơi cư trú: Số 32/51 Đường N, phường O, quận P, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1952; nơi cư trú: Số 41/16 Đường R, phường S, quận T, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị Q:* Ông Lê Đức U, sinh năm 1975; nơi ĐKKHKT: Số 7 C17/313 đường V, phường X, quận E, thành phố Hải Phòng; địa chỉ giao dịch: Văn phòng Luật sư X, số 133 phố Y, phường C, quận E, thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 10/8/2020); có mặt;

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Q:* Ông Đặng Thế A' – Luật sư Văn phòng Luật sư X thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt;

3. Ông Nguyễn Hắc B', sinh năm 1962; nơi cư trú: Số 205 đường C', phường D', quận P, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Công ty TNHH Một thành viên E'; địa chỉ trụ sở: Số 24 đường G', phường H', quận I', thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên E':* Ông Nguyễn Thanh K', chức vụ: Cán bộ Phòng quản lý nhà Công ty TNHH Một thành viên E' (Văn bản uỷ quyền số 07/2021/QL&KDN ngày 25/02/2021); vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2019, ngày 18/4/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn - Hội A (viết tắt là Hội A) trình bày:*

Hội A là đơn vị, quản lý, sử dụng nhà số 99 (số 37 cũ) đường B, phường D (nay là phường C), quận E, thành phố Hải Phòng. Ngôi nhà này trước đây Công ty K' cho Hội A thuê thông qua Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 612 ngày 29/01/1999. Đến năm 2006, Công ty K' đã bàn giao cho Hội A được trực tiếp quản lý và sử dụng theo quy định, có Biên bản bàn giao ngày 13/02/2006. Quá trình sử dụng, ngày 20/02/1994, Hội A đã ký Hợp đồng thuê nhà số 05 cho Công ty TNHH H (viết tắt là Công ty H) thuê căn nhà giáp mặt đường B, là một phần diện tích nằm trong diện tích đất số 99 đường B với thời hạn là 20 năm, giá thuê nhà trả ngay một lần là 144.000.000 đồng. Hết hạn cho thuê - năm 2014, thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc quản lý và sử dụng trụ sở, Hội A đã nhiều lần yêu cầu Công ty H bàn giao trả lại nhà đã thuê nhưng cho đến nay, Công ty này vẫn không thực hiện. Do vậy, Hội A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty H trả lại căn nhà đã thuê nêu trên.

*Quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty H không có mặt theo Giấy triệu tập của Toà án. Tuy nhiên, tại Bản tường trình ngày 28/10/2019 và Biên bản ghi lời khai ngày 28/10/2019 của Công an quận E, anh Hoàng Trần L là người đại diện theo pháp luật của Công ty H trình bày:*

Bố của anh Hoàng Trần L là ông Hoàng Văn L' trước đây là Giám đốc của Công ty H. Ông L' đã chết vào tháng 12 năm 2018. Đến tháng 4 năm 2019 anh L là Giám đốc của Công ty H. Khi tiếp quản Công ty H, anh L không biết gì về việc Hội A cho Công ty H thuê căn nhà là một phần diện tích đất tại số 99 đường B. Anh L không nắm giữ bất cứ tài liệu nào liên quan đến việc thuê hay mua bán căn nhà nói trên. Anh L không biết việc thoả thuận mua bán căn nhà này giữa ông L' và Hội A như thế nào. Việc ông L' chuyển nhượng căn nhà cho bà Hoàng Thị Q (là chị gái của ông L'), anh L cũng không biết và không nắm giữ bất cứ tài liệu nào liên quan đến việc này.

*Tại các văn bản trình bày và Biên bản lấy lời khai tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ Đình M trình bày:*

Ông M là Bí thư Đảng đoàn - Chủ tịch Hội A Hải Phòng từ năm 1990 đến năm 1997. Nhà và đất tại 99 đường B (số cũ 37 đường B) là trụ sở của Hội A được Công ty K' cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 612/HĐTN ngày 29/01/1994, diện tích là 207,3m<sup>2</sup>. Trước đây vị trí căn nhà cho Công ty H thuê là vị trí cổng và lối đi vào trụ sở của Hội A. Khi Hội A chuyển cổng sang vị trí mới thì cổng và lối đi cũ có diện tích khoảng 34,0m<sup>2</sup>, Hội A đã tự huy động vốn xây căn nhà cấp 4 nằm trong khuôn viên trụ sở của Hội A mục đích để làm nơi giới thiệu sản phẩm. Tuy nhiên do không sản xuất, không có hàng hoá và do đời sống của cán bộ khó khăn nên ngày 20/02/1994, ông M đã ký Hợp đồng thuê nhà dài hạn số 5/HĐ mục đích cho Công ty H thuê căn nhà này; thời hạn thuê: 20 năm, kể từ tháng 02/1994. Số tiền thuê trả một lần là 144.000.000 đồng. Số tiền thu về quỹ Hội Nông dân, có sổ sách kế toán theo dõi. Sau đó số tiền được chi vào khoản gì thì ông M không nắm rõ. Ngày 20/11/1995, Hội A có nhận được Kháng nghị số 10/KN/KSTTPL của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về một số vi phạm phát sinh trong hoạt động của hội, trong đó có nội dung về Hợp đồng cho thuê nhà dài hạn đối với Công ty H. Văn bản này nêu rõ việc Hội A cho thuê nhà là không đúng quy định của pháp luật dẫn đến hoài nghi, thắc mắc trong nội bộ cơ quan, cần đình chỉ ngay việc cho Công ty H thuê căn nhà này. Tuy nhiên, Hội A mời ông L' nhiều lần nhưng ông L' không hợp tác và yêu cầu Hội A phải trả lãi của số tiền nêu trong Hợp đồng là 3%/tháng nên hai bên đã không giải quyết được.

Về Quyết định thanh lý ngày 05/10/1996, nay Toà án cấp sơ thẩm hỏi thì ông M mới biết. Quyết định này không phải do Hội A ban hành. Trong quyết định không có số văn bản, ngày tháng, chỉ có năm, không có số tiền thanh lý cụ thể, không có biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà dài hạn ngày 20/2/1994. Do đã lâu ngày nên ông M không xác định được dấu và chữ ký tại quyết định là đúng hay sai nên đề nghị Cơ quan Công an làm rõ. Do tuổi đã cao và sức đã yếu nên ông M đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt ông M.

*Tại Đơn trình bày, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Q trình bày:*

Bà Q là chị gái của ông Hoàng Văn L'. Năm 2001, ông L' chuyển nhượng lại cho bà Q căn nhà đã được Hội A thanh lý với giá 615.000.000 đồng. Vì là chị em ruột nên khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, có chữ ký của Giám đốc là ông Hoàng Văn L' và dấu của Công ty H. Kể từ sau khi nhận chuyển nhượng nhà của ông L' cho đến nay, bà Q chưa ra chính quyền địa phương trình báo và xác nhận. Ông L' có giao cho bà Q Quyết định thanh lý ngày 05/10/1996 có dấu và chữ ký của Chủ tịch Hội A – ông Vũ Đình M; 01 Đơn xin thanh lý nhà số 37B đường B ngày 15/8/1996 của Công ty H; 01 **Biên bản giao nhà số 37 đường B ngày 22/4/1994** có chữ ký của Ban tài chính là bà Phạm Thị M' và 01 Hợp đồng thuê nhà dài hạn số 5 ngày 20/02/1994. Căn nhà này hiện bà Q chưa chuyển nhượng cho ai mà chỉ cho thuê. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Q có sửa chữa lại căn nhà, cụ thể là **thay cửa kính và cửa cuốn, lợp lại mái bằng tôn**. Nay nguyên đơn khởi kiện, bà Q không đồng ý vì bà Q đã mua lại của Công ty H và tại thời điểm mua thì ông L' đã xuất trình Quyết định thanh lý căn nhà của Hội A. Trong trường hợp thành phố có chủ trương lấy lại căn nhà này thì đề nghị đền bù thỏa đáng cho bà Q theo quy định của pháp luật. Bà Q đã được Toà án giải thích về quyền yêu cầu độc lập nhưng bà Q sẽ suy nghĩ và nếu có thì gửi đơn sau.

*Tại Văn bản số 112/CV-QL&KDN ngày 06/4/2020 và quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Một thành viên E' (viết tắt là Công ty E') trình bày:*

Nhà số 99 đường B (cũ là số 37) trước đây là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty E' (nay là - Công ty TNHH Một thành viên E') quản lý, ký Hợp đồng thuê nhà số 612/HĐTN ngày 29/01/1994 cho Hội A thuê để sử dụng làm trụ sở của hội. Diện tích nhà thuê tính tiền trong hợp đồng là 207,3m<sup>2</sup>. Căn cứ Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC ngày 25/02/1999 của Bộ Tài chính về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng trụ sở làm việc tại các cơ quan hành chính sự nghiệp; thực hiện ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng tại Công văn số 3560/UBND-XD ngày 12/7/2005, ngày 13/02/2006, Công ty E' đã bàn giao nhà số 37 đường B (nay là số 99 đường B) cho Hội A tự quản lý. Theo đó, kể từ thời điểm bàn giao, Công ty E' chấm dứt trách nhiệm quản lý đối với nhà số 99 đường B. Quá trình quản lý nhà thuê số 99 đường B, năm 2005 Công ty E' đã lập Biên bản làm việc xác định: Trong khuôn viên khu nhà phía trước biệt thự, Hội A tự xây dựng một gian mái bằng có diện tích 18,0m<sup>2</sup> từ năm 1989. Hiện Hội A ký hợp đồng cho Công ty H thuê kinh doanh hàng mỹ nghệ từ năm 1989, thời gian thuê là 20 năm...đồng thời Hội A cam kết thanh lý hợp đồng cho Công ty H thuê vào tháng 4 năm 2005 và sử dụng nhà đúng mục đích. Tuy nhiên, đến thời điểm bàn giao nhà theo Quyết định 20/1999/QĐ-BTC, bên thuê nhà vẫn chưa thực hiện cam kết nên Công ty E' đã bàn giao nguyên trạng nhà, đất số 99 đường B cho Hội A tự quản và giải quyết các vấn đề tồn tại. Cho đến thời điểm bàn giao, Hội A cũng không cung cấp được Giấy phép xây dựng. Hiện nay, theo Công văn số 1276/SXD-QLN ngày 27/3/2020 của Sở Xây dựng thì công trình nói trên đã được cấp Giấy phép xây dựng số 26/SXD

ngày 12/8/1990, phần diện tích được cấp phép là 45,0m<sup>2</sup>. Về Kháng nghị số 10/KN/KSTTPL ngày 20/11/1995 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng thì Công ty E' không được Viện Kiểm sát thông báo. Nay Hội A khởi kiện đòi lại nhà cho thuê, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hội A đã ban hành quyết định thanh lý nhà cho Công ty H thuê vào thời điểm Công ty E' vẫn đang được giao nhiệm vụ quản lý nhà là không phù hợp với quy định của pháp luật và chính sách quản lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

*Quá trình giải quyết vụ án – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hắc B' đã được Toà án cấp sơ thẩm tổng đạt các văn bản tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự tham gia trong vụ án nhưng ông B' từ chối nhận các văn bản tố tụng của Toà án, không có mặt, không có văn bản gửi cho Toà án nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án.*

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 18/9/2020, Tòa án nhân dân quận E, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 298, 299, 388, 389, 401, 402, 403, 424, 490, 491, 492, 494, 495, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn – Công ty H, bà Hoàng Thị Q, ông Nguyễn Hắc B' phải liên đới trả lại nhà số 99 (số 37 cũ) Trần Phú, phường C, quận E, thành phố Hải Phòng có diện tích là 37,63m<sup>2</sup> (tăng 3,63m<sup>2</sup>) nằm trên diện tích đất 710,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ LKT-08, địa chỉ phường C, quận E, thành phố Hải Phòng cho Hội A. Hội A có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị Q và ông Nguyễn Hắc B' giá trị tài sản xây dựng trên đất nhà số 99 tổng số tiền là 45.770.591 đồng, trong đó thanh toán cho bà Hoàng Thị Q là 21.778.032 đồng; thanh toán ông Nguyễn Hắc B' là 23.992.559 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2020 bà Hoàng Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án với lý do: Bản án sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ nhưng đã kết luận vụ án nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Hội A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung lời trình bày, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm và không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Q.

Người kháng cáo – bà Q giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của bà Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q trình bày: Viện kiểm sát nhân dân thành phố đã có kháng nghị từ năm 1995 kết luận về việc Hội A cho thuê nhà là không đúng nên Hợp đồng cho thuê nhà không có hiệu lực nên Hội A không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng này. Hội A đã có quyết định thanh lý nhà cho Công ty H thuê nên Công ty H đã chuyển nhượng lại cho bà Q. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà Q cùng Công ty H phải trả lại nhà nhưng không xem xét đến việc mua nhà của bà Q là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của

bà Q nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà Q.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của bà Q: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Kiến nghị đến Hội A trong việc quản lý con dấu, lưu trữ tài liệu cũng như việc không thực hiện kháng nghị số 10/KN/KSTTPL ngày 20/11/1995 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng dẫn đến tranh chấp như hiện nay.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là kiện đòi tài sản là nhà cho thuê. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Quan hệ tranh chấp về kiện đòi tài sản là nhà cho thuê không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện – khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Q: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc nhà số 37 đường B (nay là số 99 đường B): Ngày 29/01/1994 Công ty E' (nay là Công ty TNHH Một thành viên E' - viết tắt là Công ty E') và Thành Hội A Hải Phòng (nay là Hội A Hải Phòng – viết tắt là Hội A) đã ký Hợp đồng thuê nhà số 612/HĐTN. Theo đó, bên cho thuê là Công ty E' đồng ý cho Hội A thuê nhà số 37 đường B, diện tích sử dụng là 207,3m<sup>2</sup> với giá 445.500 đồng/tháng, thời hạn cho thuê từ ngày 16/12/1993 đến ngày 31/12/1994. Tại Điều 6 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận: Bên thuê không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng, chuyển đổi, cho thuê lại, nhượng lại...dưới bất cứ hình thức nào, một phần hay toàn bộ diện tích nhà đã thuê cho bất cứ cá nhân hoặc tổ chức nào nếu chưa được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

[3.2] Căn cứ Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC ngày 25/02/1999 của Bộ Tài chính về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng trụ sở làm việc tại các cơ quan hành chính sự nghiệp; Thông tư số 83/2004/TT-BTC ngày 17/8/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung quản lý trụ sở làm việc của các đơn vị hành chính sự nghiệp và thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải

Phòng về việc bàn giao nhà làm việc thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC, ngày 13/02/2006, Công ty K' đã bàn giao nhà số 99 đường B cho Hội A. Tại biên bản này xác định nhà số 99 đường B là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty E' quản lý, ký hợp đồng cho Hội A thuê để làm trụ sở làm việc. Kể từ thời điểm bàn giao, Công ty E' chấm dứt trách nhiệm quản lý nhà. Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa hai bên cũng được thanh lý, chấm dứt hiệu lực, mọi nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật và chính sách của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Hội A được quyền sử dụng, có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật. Hội A tự giải quyết và đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng nếu có.

[3.3] Ủy ban nhân dân phường C cho biết: Theo hồ sơ quản lý và lưu trữ tại Ủy ban phường thì diện tích đất do Hội A quản lý, sử dụng là 710,7m<sup>2</sup>. Hội A thuê nhà của Công ty K' nên Ủy ban phường không theo dõi và thu thuế sử dụng đất của Hội A. Căn nhà Hội A cho Công ty H thuê không thể hiện là thửa đất riêng biệt trên hồ sơ kỹ thuật thửa đất do phường quản lý mà nằm trong diện tích đất 710,7m<sup>2</sup>.

[4] Ngày 20 tháng 02 năm 1994, Hội A đã ký Hợp đồng thuê nhà dài hạn số 05/HĐ với Công ty TNHH H Hải Phòng. Hợp đồng được ký giữa Giám đốc của Công ty H – ông Hoàng Văn L' với Chủ tịch Hội A – ông Vũ Đình M. Theo đó, hai bên thỏa thuận: Hội A có căn nhà 34,0m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên trụ sở của Hội A tại số 37 đường B, Hải Phòng do đơn vị làm bằng vốn của Hội (Giấy phép xây dựng số 26/SXD ngày 10/8/1990) hiện Hội A đang quản lý và sử dụng. Nay cho ông Hoàng Văn L' thuê trong thời hạn 20 năm kể từ tháng 2 năm 1994. Trong thời gian này ông L' được quyền quản lý, sử dụng, sửa chữa, nâng cấp trong diện tích đất 34,0m<sup>2</sup>. Các thủ tục tiến hành sửa chữa, nâng cấp do ông L' có trách nhiệm làm việc với các ngành liên quan. Hội A tạo điều kiện trong điều kiện có thể. Phương thức thanh toán: Ông L' có nghĩa vụ thanh toán một lần với số tiền là 144.000.000 đồng, quy ra bằng 290 chỉ vàng 98%. Hết thời hạn 20 năm, nếu một trong hai bên có yêu cầu thì hai bên lại bàn tiếp.

[5] Ngày 05/10/1996, Hội A ban hành Quyết định thanh lý. Quyết định này cũng do Chủ tịch Hội A – ông Vũ Đình M ký. Theo đó, căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số 5/HĐ ngày 20/02/1994, căn cứ vào Đơn xin thanh lý tài sản của Công ty H; căn cứ vào Nghị Quyết không có ngày tháng năm 1996 của Thường trực Đảng thì Hội A thanh lý giao nhà 34,0m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên của trụ sở Hội A số 37 phố Y cho ông Hoàng Văn L' – Giám đốc Công ty H. Theo Biên bản bàn giao nhà ngày 24/02/1994 thì bà Phạm Thị M' – Trưởng ban Tài chính của Hội A - đại diện bên giao đã bàn giao nhà cho ông Hoàng Văn L' là Giám đốc Công ty H - đại diện bên nhận căn nhà.

[6] Theo Kháng nghị số 10/KN/KSTTPL ngày 20/11/1995 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về một số vi phạm phát sinh trong hoạt động của Hội A gửi Chủ tịch Thành Hội A Hải Phòng có nội dung về việc xây dựng và quản lý căn nhà 34,0m<sup>2</sup> tại số 37 đường B. Cụ thể Kháng nghị này nêu: Năm 1990,

Hội A đề nghị các cơ quan có thẩm quyền của thành phố xin cải tạo, sửa chữa và xây dựng một số hạng mục công trình của cơ quan tại trụ sở 37 đường B và được Sở Xây dựng Hải Phòng cấp Giấy phép số 26/SXD ngày 10/8/1990 xây dựng căn nhà 34,0m<sup>2</sup> trong khu vực khuôn viên của Hội A với mục đích là để làm cửa hàng dịch vụ phục vụ nông dân. Ngày 20/2/1994 Hội A ký hợp đồng thuê nhà dài hạn với ông Hoàng Văn L' trong thời hạn 20 năm, ông L' phải trả tiền thuê nhà một lần là 144.000.000 đồng, bình quân mỗi tháng 600.000 đồng. Ông L' đã trả đủ tiền cho Hội A thông qua Phiếu thu của hội số 01 ngày 24/02/1994. Số tiền 144.000.000 đồng, Hội A đã sử dụng vào các công việc sau: Chi cho 05 ban trực thuộc Hội A (thực tế là cho các cá nhân vay): 55.000.000 đồng; Công đoàn của hội vay 30.000.000 đồng, Công đoàn cho cán bộ của hội vay 10.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng Công đoàn cho ông Nguyễn Văn N' – Giám đốc Công ty TNHH O' vay từ ngày 01/10/1995; Trung tâm nắm vay 30.000.000 đồng, đã trả và chuyển cho ông Lưu Thiệu P' – Giám đốc Trung tâm Q'; chi trả R' Hải Phòng (tiền nhà là đơn vị thuê nhà trước Công ty H) 10.558.000 đồng; chi Tết Nguyên đán 1995, chi bồi dưỡng cán bộ, chi ủng hộ và mua sắm dụng cụ thể thao.... (có chứng từ) là 16.470.000 đồng; tồn quỹ: 1.972.000 đồng. Kháng nghị nêu: Việc Hội A ký hợp đồng cho thuê căn nhà và sử dụng khoản tiền từ nguồn cho thuê nhà vào các công việc nêu trên là không phù hợp với nội dung, mục đích ban đầu Hội A xin phép xây dựng. Hội A ký hợp đồng cho thuê nhà với thời hạn dài 20 năm để thu số tiền một lần là mang tính chất kinh doanh nhà, không đúng chính sách pháp luật của Nhà nước. Hội A không có chức năng kinh doanh nhà. Nếu căn nhà 34,0m<sup>2</sup> Hội A chưa có nhu cầu sử dụng thì cũng nên cho thuê tạm thời, ngắn hạn, còn việc cho thuê dài hạn mang tính kinh doanh thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo Nghị định số 61/CP. Trách nhiệm: Những tồn tại vi phạm nêu trên trước hết là trách nhiệm của Chủ tịch Hội A Hải Phòng và Ban Thường vụ Thành hội. Chủ trương xin phép xây dựng căn nhà 34,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng nhưng thực tế lại cho thuê dài hạn, lấy tiền sử dụng chi tiêu chưa đảm bảo nguyên tắc tài chính. Thực hiện quyền kháng nghị, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng yêu cầu Chủ tịch Hội A thực hiện trách nhiệm pháp lý: Đình chỉ việc thực hiện hợp đồng cho thuê căn nhà 34,0m<sup>2</sup>, với thời hạn 20 năm, thu hồi lại toàn bộ số tiền 115.000.000 đồng hiện cho cá nhân và công đoàn cơ quan vay để hoàn trả lại người thuê nhà khi thanh lý hợp đồng. Trong khi chưa sử dụng căn nhà thì báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép được tạm thời cho thuê trong thời hạn ngắn để khi cần thì sử dụng được ngay hoặc Nhà nước cần thì giao lại được dễ dàng.

[7] Tại Công văn số 2582/SXD-QLN ngày 23/12/2014 và 3095/SXD-QLN ngày 30/6/2020 của Sở Xây dựng Hải Phòng thì: Nhà số 37 (mới số 99) phố Y là Nhà thuộc sở hữu Nhà nước, chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Hội A là đơn vị được giao quản lý sử dụng nên việc tự ý cho thuê nhà để xe điện tích 34,0m<sup>2</sup> theo Hợp đồng số 05/HĐ ngày 20/02/1994 và ban hành quyết định thanh lý nhà là không đúng thẩm quyền, sai quy định pháp luật. Các ngành báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố: Đề nghị Hội A yêu cầu Công ty H trả lại nhà, đất diện tích 34,0m<sup>2</sup> cho Hội A. Nếu Công ty H không trả lại nhà thì Hội A



khởi kiện tại Toà án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Những tồn tại làm sai quy định pháp luật liên quan đến việc ký hợp đồng cho thuê căn nhà 34,0m<sup>2</sup> thời hạn 20 năm, đồng thời ký Quyết định thanh lý ngày 05/10/1996 căn nhà này là sai, trách nhiệm thuộc về Hội A.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã có văn bản kiến nghị gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận E làm rõ có dấu hiệu của tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức hoặc tội Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí. Ngày 12/12/2019 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận E, thành phố Hải Phòng đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 31. Theo đó, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận E quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với hành vi của ông Vũ Đình M – nguyên Chủ tịch Hội A vào thời gian tháng 10 năm 1996 có dấu hiệu của tội Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng theo Điều 220 Bộ luật Hình sự năm 1985 xảy ra tại số 37 đường B (nay là số 99 đường B) quận E, Hải Phòng với lý do hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự (căn cứ điểm b khoản 1 Điều 45 Bộ Luật Hình sự năm 1985).

[9] Tại Bản Kết luận giám định số 100/KLGD ngày 08/11/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng đã giám định về chữ ký mang tên Chủ tịch Vũ Đình M và hình dấu tròn có nội dung “Ban chấp hành thành phố Hải Phòng” trên tài liệu cần giám định là Quyết định thanh lý ngày 05/10/1996 có phải chữ ký của cùng một người không? Có phải do cùng một con dấu đóng ra không?. Sau khi tiến hành giám định, đã có kết luận: “Chữ ký mang tên Chủ tịch Vũ Đình M tại mục “Hội A Hải Phòng” trên tài liệu cần giám định so với chữ ký mang tên Chủ tịch Vũ Đình M trên các tài liệu mẫu so sánh là chữ ký của cùng một người. Hình dấu tròn có nội dung “Ban chấp hành thành phố Hải Phòng” tại mục “Hội A Hải Phòng” trên tài liệu cần giám định so với hình dấu tròn có cùng nội dung trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một con dấu đóng ra”.

[10.1] Ngày 10/5/2001, Công ty H – ông Hoàng Văn L’ là Giám đốc đã viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Q (là chị gái của ông L’) căn nhà đã thuê của Hội A với giá là 615.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng này có nội dung: Theo Quyết định thanh lý số 05 ngày 05/10/1996 của Hội A về việc thanh lý căn nhà với số tiền là 127.200.000 đồng, nay ông L’ chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Q.

[10.2] Ngày 18/3/2020 bà Hoàng Thị Q đã cho ông Nguyễn Hắc B’ thuê căn nhà, thời hạn: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, với giá thuê: 16.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng do hai bên tự lập, không công chứng, chứng thực. Bà Q xác nhận căn nhà hiện chưa chuyển nhượng cho ai. Quá trình thuê căn nhà, ông Nguyễn Hắc B’ có sửa chữa phần trần nhà và nền gạch, ốp tường.

[10.3] Theo Kết quả định giá của Hội đồng định giá đối với giá trị công trình, vật kiến trúc tại căn nhà hiện đang có tranh chấp, tổng giá trị vật kiến trúc là 206.476.391 đồng, trong đó nhà một tầng mái lợp tôn mạ màu, tường xây gạch chỉ 110 có trị giá: 160.705.800 đồng; nền lát gạch men 50x50, trị giá: 7.815.418 đồng; tường ốp nhựa: 16.177.141 đồng; cửa cuốn mô tơ điện: 17.740.800 đồng;

mái tôn kim loại sườn sắt: 4.037.232 đồng. Bà Q trình bày đã thay cửa kính và cửa cuốn, lợp lại mái bằng tôn; còn ông B' sửa chữa phần trần nhà và nền gạch, ốp tường. Trị giá số tiền bà Q đã bỏ ra sửa chữa căn nhà là 21.778.032 đồng; trị giá số tiền ông B' đã bỏ ra sửa chữa căn nhà là 23.992.559 đồng;

[11.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Diện tích đất Hội A được quản lý, sử dụng là 207,3m<sup>2</sup>. Ngày 16/12/1993 Công ty E' cho Hội A thuê. Ngày 13/02/2006, Công ty K' đã bàn giao nhà số 99 đường B cho Hội A nên Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên cũng được thanh lý, chấm dứt hiệu lực, mọi nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật và chính sách của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Do đó, nhà số 37 (mới số 99) phố Y là Nhà thuộc sở hữu Nhà nước, chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Hội A là đơn vị được giao quản lý sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất, Hội A đã xây dựng căn nhà trong khuôn viên trụ sở của Hội A có diện tích khoảng 34,0m<sup>2</sup> (qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích hiện trạng là 37,63m<sup>2</sup>). Căn nhà này sau đó – ngày 20 tháng 02 năm 1994 đã được Hội A cho Công ty H thuê trong thời hạn 20 năm. Tại Kháng nghị số 10/KN/KSTTPL ngày 20/11/1995 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng đã chỉ ra việc cho thuê nhà của Hội A là không đúng quy định của pháp luật và kiến nghị Hội A chấm dứt việc cho Công ty H thuê, thu hồi lại số tiền đã chi tiêu có từ việc cho thuê căn nhà để thanh lý hợp đồng với bên thuê. Tồn tại này là trách nhiệm của Chủ tịch Hội A Hải Phòng và Ban Thường vụ Thành hội. Sau khi không tự giải quyết được với Công ty H thì ngày 18/4/2019, Hội A mới làm có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Công ty H phải có nghĩa vụ trả lại nhà cho thuê. Như vậy, việc Hội A được giao quản lý nhà đất tại số 99 đường B là để làm trụ sở phục vụ chức năng, nhiệm vụ của hội. Nhưng Hội A đã xây căn nhà có diện tích khoảng hơn 30, để cho Công ty H thuê căn nhà dài hạn là không đúng quy định của pháp luật. Tính đến nay thời hạn Hội A cho Công ty H thuê đã hết (từ tháng 02 năm 2014) và quá thời hạn nhiều năm nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội A, buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến căn nhà phải liên đới trả lại căn nhà có diện tích hiện trạng 37,63m<sup>2</sup> cho Hội A và buộc Hội A phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Q và ông B' trị giá mà họ đã sửa chữa, cải tạo căn nhà là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm – các Điều 121, 122, 128, 490, 491 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 288, 163, 164, 165, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11.2] Nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp giữa Hội A và Công ty H là do sau thời điểm ký hợp đồng cho Công ty H thuê nhà khoảng 02 năm thì lại có Quyết định thanh lý căn nhà cho thuê có con dấu và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của hội. Qua giám định thì xác định đúng chữ ký của ông Chủ tịch Hội A vào thời điểm này là ông Vũ Đình M và đúng con dấu của Hội A. Tuy nhiên, người đang quản lý căn nhà bà Hoàng Thị Q, mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích nhưng lại không có yêu cầu độc lập trong vụ án; còn Công ty H trình bày đã chuyển nhượng cho bà Q không có yêu cầu gì nên Tòa án chỉ giải quyết vụ án trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, bà Hoàng Thị Q,

Công ty H nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình chưa được giải quyết trong vụ án này thì có quyền khởi kiện đối với các bên liên quan bằng một vụ án dân sự khác.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[12.1] Hội A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Hội A số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp – Điều 146, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12.2] Công ty H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016.

[12.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Q, ông Nguyễn Hắc B’ và Công ty E’ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Q là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, có đơn đề nghị miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Q – khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016; Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Q tự nguyện chịu, không có yêu cầu nên không đặt vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Q.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 128, Điều 490, Điều 491 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 288, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 146, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Hội A.

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn H, bà Hoàng Thị Q và ông Nguyễn Hắc B’ có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Hội A căn nhà số 37 đường B (số mới 99

Trần Phú), phường C, quận E, thành phố Hải Phòng diện tích hiện trạng **37,63m<sup>2</sup>** nằm trong diện tích đất hiện trạng **710,7m<sup>2</sup>** tại thửa đất số 211, tờ bản đồ LKT 08; địa chỉ phường C, quận E, thành phố Hải Phòng.

*(có sơ đồ kèm theo)*

1.2. Hội A có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị Q giá trị sửa chữa căn nhà (cửa cuốn và lợp mái tôn kim loại, sườn sắt): 21.778.032 đồng và có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hắc B' giá trị sửa chữa căn nhà (lát gạch men nền nhà, ốp nhựa tường nhà): 23.992.559 đồng.

Kể từ ngày bà Hoàng Thị Q, ông Nguyễn Hắc B' có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng Hội A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

## 2. Về án phí:

### 2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

a. Hội A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Hội A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005828 ngày 29 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E, thành phố Hải Phòng.

b. Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

c. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị Q, ông Nguyễn Hắc B' và Công ty TNHH Một thành viên E' không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### 2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoàng Thị Q.

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

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.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận E, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận E, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Trần Minh Phương**

