

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày 26-01-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và
đòi tiền thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Mười

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Ngọc Hải

Bà Nguyễn Thị Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Trung - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Lệ Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 15/2022/TLST-KDTM ngày 27 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐXXST-KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2023/QĐST-KDTM ngày 27/6/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 8 năm 2023; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 07/2023/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 9 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-KDTM ngày 10/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP; địa chỉ trụ sở: Số 24 đường A, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông D; chức vụ: Phó Tổng giám đốc (Theo văn bản ủy quyền số 19/UQ-QL&KDN ngày 30/11/2022); ông E; chức vụ: Phó trưởng phòng Quản lý nhà, và bà F; chức vụ: Nhân viên Phòng Quản lý

nhà, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP (Theo văn bản ủy quyền bổ sung số 08/UQ-QL&KDN ngày 08/02/2023); ông D, ông E và bà F đều có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần GC; địa chỉ: Số 16 đường G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông I; chức vụ: Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà NLQ1, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số 16 đường G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Ông NLQ2 và bà NLQ3; nơi cư trú: Số 16 đường G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông NLQ4, sinh năm 1947 và vợ là bà NLQ5, sinh năm 1953; cùng nơi cư trú: Số J, phường K, quận L, thành phố Hà Nội; ông NLQ4, bà NLQ5 có mặt.

4. Anh NLQ6, sinh năm 1999; nơi cư trú: Số 3/14 đường G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2021, quan điểm trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP trình bày:

Nhà số 16 G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu nhà nước, do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP (viết tắt là Công QP) (*trước đây là Công ty Kinh doanh QP*) là đơn vị có chức năng quản lý, ký Hợp đồng số 135/2018 HĐTN ngày 13/7/2018 cho Công ty Cổ phần GC (viết tắt là Công ty GC) thuê sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ. Thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 10/7/2018 đến ngày 10/7/2020. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng nhà thuê, Bên thuê nhà có nhiều hành vi vi phạm hợp đồng như: Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà (nợ tiền thuê nhà từ tháng 9/2019 đến tháng 9/2021 với số tiền là 1.744.862.225) đồng; tự ý cho chủ sử dụng không phải là chủ thể ký hợp đồng sử dụng nhà thuê thuộc sở hữu Nhà nước, cụ thể năm 1991 tự ý bố trí cho 02 hộ dân là ông NLQ2 và bà M (do nhầm tên trong đơn khởi kiện, nên cần xác định lại là bà NLQ3) vào sử dụng một căn nhà có diện tích 16m², năm 1992 bố trí cho ông N vào sử dụng một căn nhà có diện tích 24m² đều trong khuôn viên nhà thuê (ông N sử dụng nhà đến ngày 26/6/2008 thì chuyển nhượng cho bà NLQ1) khi chưa có sự đồng ý của bên thuê nhà và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thực hiện các chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (viết tắt là UBND), Công QP với tư cách là Bên cho thuê nhà đã gửi Thông báo số 162/TB-QL&KDN ngày 27/5/2019 “về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ” tại nhà số 16 G gửi bị đơn Công ty GC, yêu cầu Bên thuê nhà trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo phải có trách nhiệm bàn giao nhà số 16 G cho Công QP quản lý theo chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu nhưng bên thuê nhà cố tình không thực hiện bàn giao nhà và thanh toán nợ tiền thuê nhà nên căn cứ Giấy ủy quyền số 01/UQ - UBND ngày 14/3/2019 của UBND thành phố Hải Phòng “Về việc thực hiện các thủ tục tố tụng, thủ tục thu hồi nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước” và chỉ đạo tại Công văn số 1475/UBND-XD ngày 22/3/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thực hiện các thủ tục tố tụng, thủ tục thu hồi nhà thuê, Công QP đã làm gửi đơn khởi kiện ngày 18/11/2021 gửi Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng đề nghị xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty GC và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm bàn giao, trả nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước tại số 16 G, phường H, quận C, Hải Phòng cho Công QP.

2. Buộc Công ty GC thanh toán số tiền thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước còn nợ tạm tính đến tháng 9 năm 2021 đến ngày 21/3/2023 là 1.744.826.225 đồng và số tiền phát sinh cho đến thời điểm bàn giao trả lại nhà thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nhà số 16 G là đối tượng bị thu hồi một phần diện tích đất khuôn viên theo Quyết định thu hồi đất số 1395/QĐ - UBND ngày 01/11/2022 và số 1396/QĐ - UBND ngày 01/11/2022 của UBND quận C về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án chỉnh trang sông O, đoạn từ cầu Pg đến cầu B, phường H, quận C. Theo đó, nhà số 16 G giảm đi 350,9 m² đất khuôn viên bị thu hồi. Ngày 14/4/2023 bị đơn Công ty GC đã thực hiện bàn giao toàn bộ tài sản là nhà đất theo hiện trạng sử dụng tại địa chỉ số 16 G, theo biên bản làm việc ngày 14/4/2023 giữa các bên đương sự có sự chứng kiến của đại diện Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng. Vì vậy, ngày 27/4/2023 nguyên đơn Công QP đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc đề nghị bị đơn Công ty GC giao trả nhà tại số 16 G, đồng thời giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại như sau.

1. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là hộ ông NLQ2 và bà NLQ3, hộ bà NLQ1 có trách nhiệm bàn giao, trả cho Công QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà.

2. Buộc Công ty GC thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ tính đến hết ngày 13/4/2023 là 2.976.274.743 đồng; số tiền trên không yêu cầu tính lãi. Số tiền truy thu

tiền thuê đất chưa tính sẽ được yêu cầu thanh toán theo chỉ đạo của UBND thành phố và hướng dẫn của các cơ quan chức năng.

Ngày 18/8/2023 Hội đồng xét xử đã ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 8 năm 2023, xác minh thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ. Triệu tập ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 là những người có mua bán chuyển nhượng nhà với vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ3, hộ bà NLQ1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quan điểm của nguyên đơn cho rằng bị đơn Công ty GC tự ý bố trí cho cán bộ nhân viên ở và phát sinh chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 phải trả lại phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018 HĐTN ngày 13/7/2018.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày trong bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản bàn giao nhà ngày 14/4/2023 có ý kiến như sau:*

Công ty GC đã tự nguyện trả trả lại nhà cho Công QP toàn bộ diện tích đã thuê theo hợp đồng (trừ đi diện tích UBND quận C đã thu hồi) vào ngày 14/4/2023 trong đó (bao gồm 02 nhà dân sinh sống trong khuôn viên diện tích thuê) có biên bản làm việc ngày 14/4/2023. Trong quá trình sử dụng nhà cho thuê Công ty GC có sửa chữa đầu tư một phần nhỏ nhưng khi trả lại toàn bộ nhà cho Công QP thì Công ty GC không yêu cầu Công QP phải bồi thường và chi trả cho Công ty GC phần đã đầu tư, sửa chữa. Tuy nhiên công ty đề nghị Công QP miễn toàn bộ số tiền thuê nhà tính đến ngày bàn giao lại nhà vì do tình hình làm ăn khó khăn, dịch bệnh Covid 19 ba năm kéo dài và Công ty GC cũng đã có đơn đề nghị trả lại nhà thuê tại số nhà 16 G gửi Công QP vào năm 2020-2021.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông NLQ4 và bà NLQ5:*

- Tại Biên bản làm việc ngày 24/8/2023 ông NLQ4, bà NLQ5 trình bày: Do ông, bà có quen biết làm việc cùng cơ quan với ông NLQ2, bà NLQ3 và có nhu cầu về nhà ở, ngày 25/01/2015 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ3 là ngôi nhà tại địa chỉ số 1/14 G, phường H, quận C, Hải Phòng ngôi nhà trên có diện tích 30m², nhà xây 3 tầng và 1 xép với số tiền là 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng nhà ở (giấy viết tay bút lục số 271,272) không ra chính quyền hoặc bất cứ ai xác nhận chứng kiến. Sau đó ông, bà có ra UBND phường hỏi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng UBND phường trả lời không làm được do nhà đất không có giấy tờ, hàng năm vợ chồng ông bà cũng nộp thuế sử dụng nhà đất cho phường nhưng UBND phường trả lời không thu. Khi mua ông NLQ2, bà NLQ3 có cung cấp cho vợ chồng ông, bà 01 đơn đề nghị ngày 06/6/2009 có xác nhận của Công ty do Tổng giám đốc I ký xác nhận, nội dung đơn đề nghị: “Trong

thời gian sống tại địa chỉ 1/14 G, đã nhiều lần căn nhà bị ngập nước, mưa lớn kéo dài nên đã có nhiều đồ đạc, giấy tờ bị ngập nước hư hỏng, trong đó có quyết định phân nhà của công ty từ năm 1991” (bút lục số 273). Sau khi mua ông, bà chỉ sơn sửa, vệ sinh lại và ở từ đó cho đến nay. Nay Công QP kiện Công ty GC đòi lại nhà thuê trong đó có nhà số 1/14 G mà vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông NLQ2 bà NLQ3, quan điểm của ông bà đồng ý trả lại nhà cho Công QP nhưng có nguyện vọng được Công QP đền bù hỗ trợ thỏa đáng để vợ chồng ông, bà có nơi ở khác. Nếu Công QP không đồng ý đền bù thì ông, bà không đồng ý trả lại nhà. Theo ông bà: Nhà số 1/14 G là do Công ty GC phân cho cán bộ, nhân viên công ty để ở và phải đóng tiền nhà hàng tháng cho Công QP cho đến khi Công ty không thu tiền nhà nữa. Diện tích đất tranh chấp này không thuộc trường hợp đất dành cho công trình trọng điểm Quốc gia hay dành cho mục đích an ninh quốc phòng mà người dân bắt buộc phải di dời. Người dân có quyền có chỗ ở để sinh sống và ông, bà đã sinh sống từ khi mua đến nay nên có nguyện vọng được giữ lại nhà để tiếp tục ở, đóng thuế quyền sử dụng đất cho Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đối với Thông báo kết luận định giá tài sản số 07/2023/TB-TA ngày 24/11/2023 mà ông, bà nhận được từ Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, quan điểm của ông, bà là giá trị mà kết luận định giá chưa thỏa đáng vì giá quá thấp so với thị trường. Trường hợp phải trả lại nhà ông, bà yêu cầu được bồi thường số tiền khoảng 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và 01 suất đất tái định cư.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh NLQ6.

- Tại bản tự khai ngày 21/8/2023 và trong quá trình giải quyết, anh NLQ6 trình bày: Ngày 30/01/1992, Chi nhánh Xuất nhập khẩu GC Hải Phòng xếp cho ông N (cán bộ của công ty) 01 gian nhà xây dựng diện tích 24m² tại khu tập thể số 16 G, theo Quyết định số 16/TCHC-CN ngày 30/01/1992. Ngày 24/6/2008, ông N chuyển nhượng lại nhà cho bà NLQ1 (giấy chuyển nhượng viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Trong quá trình sử dụng hộ bà NLQ1 đã cải tạo lại thành nhà ở 3 tầng, sau đó bà NLQ1 cho vợ chồng con trai, con dâu là Q và R (có bản khai và cam kết ngày 05/10/2018 tại Văn phòng Công chứng Công Minh chứng nhận). Ngày 10/6/2021 vợ chồng anh Q chuyển nhượng cho bà S là mẹ đẻ anh (bà S có bản khai và cam kết được Văn phòng Công chứng Phạm Thị Bình chứng nhận), với giá 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng. Ngày 10/4/2023 bà S tặng cho vợ chồng chị gái là T và U (chỉ là giấy tờ tặng cho viết tay). Ngày 17/5/2023 vợ chồng chị gái đã chuyển nhượng cho anh với giá 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng (Hợp đồng chuyển nhượng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, chỉ là giấy viết tay, các bên có ký nhận và điểm chỉ). Khi anh nhận chuyển nhượng anh được biết và nhận 01 quyết định số 16/TCHC-CN ngày 30/01/1992 bản gốc có đóng dấu đỏ và chữ ký của Giám đốc Công ty GC và 01

giấy chuyển nhượng nhà ngày 26/6/2008 giữa ông N và bà NLQ1 (bản photo), 01 đơn xin sửa chữa nâng cấp nhà ngày 31/12/1991 của ông N (bản photo).

Nay anh được biết Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng giải quyết việc Công QP kiện Công ty GC có liên quan đến 02 hộ gia đình ở trong khuôn viên đất của Công ty GC thuê của Công QP trong đó có căn nhà số 03/14 G mà anh nhận chuyển nhượng từ chị gái anh, quan điểm của anh là; việc mua bán, chuyển nhượng từ khi ông N được phân nhà ở công vụ năm 1992, sau này ông bán cho bà NLQ1 rồi đến anh là người mua cuối cùng, anh nhận thấy việc mua bán, chuyển nhượng là hoàn toàn sai không đúng quy trình của pháp luật, hầu hết là mua bán giấy tờ viết tay không được bất cứ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Nếu phải trả lại nhà cho Công QP, anh đề nghị Công ty tạo điều kiện hỗ trợ một phần kinh phí trả cho vật kiến trúc trên đất là 500.000.000 đồng, nếu Công QP không đồng ý thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại biên bản làm việc ngày 28/8/2023 anh có ý kiến: Trước đây tại Bản tự khai ngày 21/8/2023 anh có khai nhận toàn bộ quá trình nhận chuyển nhượng căn nhà số 3/14 G từ vợ chồng chị gái T và anh rể U, nguyện vọng của anh nếu phải trả lại nhà cho Công QP thì anh đề nghị Công QP tạo điều kiện hỗ trợ một phần kinh phí chi trả cho vật kiến trúc trên đất với số tiền 500.000.000 đồng. Nay anh xin thay đổi ý kiến, anh đề nghị Công QP đền bù hỗ trợ thỏa đáng, cụ thể là được tái định cư và một phần tiền cho vật kiến trúc trên đất là ngôi nhà với số tiền 2.200.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Buộc Công ty GC thanh toán trả số tiền thuê nhà, thuê đất thuộc sở hữu nhà nước còn nợ tính đến ngày 14/4/2023 là 2.976.274.743 đồng. Về tiền lãi nguyên đơn không yêu cầu; về truy thu tiền thuê đất chưa tính sẽ được yêu cầu thanh toán theo chỉ đạo của UBND thành phố và hướng dẫn của các cơ quan chức năng.

2. Buộc ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 phải trả lại phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018 HĐTN ngày 13/7/2018 đã ký giữa Công QP với bị đơn là Công ty GC thuê sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ.

- Bị đơn Công ty GC vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên hòa giải ngày 28/3/2023 và tại biên bản làm việc trả lại nhà ngày 14/4/2023 đại diện cho bị đơn đã bàn giao trả lại nhà cho nguyên đơn, trong đó (bao gồm 02 nhà dân sinh sống trong khuôn viên diện tích thuê) và giữ nguyên quan điểm đề nghị Công QP miễn toàn bộ tiền thuê nhà được tính đến ngày bàn giao lại nhà ngày 14/4/2023 vì do tình hình làm ăn khó khăn, dịch bệnh Covid ba

năm kéo dài và bị đơn cũng đã có đơn đề nghị trả lại nhà thuê tại số 16 G gửi Công QP vào năm 2020-2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông NLQ4 và bà NLQ5 có nguyện vọng được giữ lại nhà để tiếp tục ở và đóng thuế quyền sử dụng đất cho Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp phải trả lại nhà cho Công QP, ông bà yêu cầu được bồi thường số tiền khoảng 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và 01 suất đất tái định cư.

+ Anh NLQ6 vắng mặt không có lý do, tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 28/8/2023 và tại biên bản hòa giải ngày 13/12/2023: Anh có nguyện vọng được giữ lại nhà để tiếp tục ở và đóng thuế quyền sử dụng đất cho Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp phải trả lại nhà cho Công QP, anh đề nghị được đền bù hỗ trợ thỏa đáng, cụ thể được 01 suất đất tái định cư và 01 phần tiền cho vật kiến trúc trên đất với số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng.

+ Ông NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ1 quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng đều vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp bản tự khai, hoàn toàn không có bất cứ ý kiến gì về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong việc đòi lại phần diện tích nhà, đất mà trước đó ông bà được phân nhà ở công vụ năm 1991, 1992 rồi tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018 HĐTN ngày 13/7/2018.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các điều 472,473,480,481,482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ các điều 17, 26, 29; khoản 1, khoản 3 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn Công QP; buộc bị đơn Công ty GC phải thanh toán trả số tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước còn nợ được tính từ tháng 9 năm 2021 đến hết ngày 13/4/2023 là 2.976.274.743 đồng; về yêu cầu tiền lãi nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Buộc hộ ông NLQ4, bà NLQ5 và hộ anh NLQ6 có trách nhiệm bàn giao, trả lại cho Công QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018 HĐTN ngày 13/7/2018. Về truy thu tiền thuê đất chưa tính sẽ được yêu cầu thanh toán theo chỉ đạo của UBND thành phố và hướng dẫn của các cơ quan chức năng, yêu cầu này không có thỏa thuận trong nội dung Hợp đồng thuê nhà, và nguyên đơn không có căn cứ nào để chứng minh nên không xem xét giải quyết. Về án phí dân sự. Do nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại nhà đối với bị đơn nên bị đơn không phải chịu án phí đòi lại nhà thuê, mà bị đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về số tiền nợ thuê nhà phải trả; ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận; về quyền kháng cáo; các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tài phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng nhận định:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1] Ngày 18/11/2021, nguyên đơn Công QP có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty GC và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là hộ nhà ông NLQ2 và bà NLQ3, hộ bà NLQ1 có trách nhiệm bàn giao, trả cho Công QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018; buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ tính từ tháng 9 năm 2021 đến hết ngày 13/4/2023 là 2.976.274.743 đồng. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục đích lợi nhuận, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa chỉ số 16 G. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

+ Về sự vắng mặt của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2] Tại phiên tòa, bị đơn Công ty Cổ phần GC và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 bà NLQ3, bà NLQ1, anh NLQ6 vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ4, bà NLQ5 không đề nghị hoãn phiên tòa về sự vắng mặt của bị đơn; người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 bà NLQ3, bà NLQ1, anh NLQ6. Vì vậy, Toà án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 bà NLQ3, bà Nguyễn Thị Gon, anh NLQ6 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về pháp luật nội dung:

[3] Hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 được ký kết giữa Công QP và Công ty GC sau ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự, vì vậy luật nội dung được áp dụng là Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Về nội dung tranh chấp:

[4] Hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 là Hợp đồng thuê nhà ký đổi lại khi thực hiện giá thuê nhà quy định tại Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, bởi Công ty GC đã thuê nhà này liên tục hơn 40 năm (biên bản làm việc ngày 28/4/2020). Cụ thể nhà thuê số 16 đường G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng là hợp pháp và làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo quy định tại các điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Thực hiện chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố Hải Phòng về việc bố trí, sắp xếp lại, xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành về việc quản lý và khai thác tài sản thuộc sở hữu nhà nước trong đó có nhà số 16 G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng là đối tượng thu hồi nhà thuê thuộc sở hữu Nhà nước tại Giấy ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

[6] Nhà số 16 G, là nhà thuộc sở hữu nhà nước, do UBND thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu, Công QP là đơn vị có chức năng quản lý, ký Hợp đồng số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 cho Công ty GC thuê sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ. Đây là hợp đồng ký đổi lại khi thực hiện giá cho thuê nhà quy định tại Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND thành phố Hải Phòng. Trước đó, Công ty GC đã thuê nhà số 16 G từ nhiều năm dưới tên đơn vị tiền thân là Công ty Xuất nhập khẩu Súc sản và GC Hải Phòng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng nhà thuê, Bên thuê nhà có nhiều hành vi vi phạm hợp đồng thuê như: Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà; tự ý bố trí cho 02 hộ dân sử dụng 02 gian nhà với tổng diện tích khoảng 40m² trong khuôn viên nhà, tự ý sửa chữa cải tạo nhà thuê khi chưa có sự đồng ý của bên cho thuê nhà và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[7] Thực hiện các chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố Hải Phòng, Công QP với tư cách là Bên cho thuê nhà đã gửi Thông báo số 162/TB-QL&KDN ngày 27/5/2019 “Về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà” tại nhà số 16 G gửi cho bị đơn, yêu cầu Bên thuê nhà trong thời hạn 30 ngày kể từ

ngày nhận được thông báo phải có trách nhiệm bàn giao nhà cho Công QP quản lý theo chỉ đạo của Đại diện chủ sở hữu và các Biên bản làm việc giữa các bên nhưng Bên thuê nhà cố tình không thực hiện yêu cầu thanh toán nợ tiền thuê nhà và bàn giao lại nhà thuê, nên căn cứ Giấy ủy quyền số 01/UQ – UBND ngày 14/3/2019 của UBND thành phố Hải Phòng “Về việc thực hiện các thủ tục tố tụng, thủ tục thu hồi nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước” và chỉ đạo tại Công văn số 1475/UBND-XD ngày 22/3/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thực hiện các thủ tục tố tụng, thủ tục thu hồi nhà thuê, Công QP đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng đề nghị xem xét giải quyết.

[8] Trong quá trình giải quyết, nhà số 16 G là đối tượng bị thu hồi một phần diện tích đất khuôn viên theo Quyết định thu hồi đất số 1395/QĐ – UBND ngày 01/11/2022 và số 1396/QĐ - UBND ngày 01/11/2022 của UBND quận C v/v thu hồi đất để thực hiện Dự án chỉnh trang sông O, đoạn từ cầu Pg đến cầu B, phường H, quận C. Theo đó, nhà số 16 G giảm đi 350,9 m² đất khuôn viên bị thu hồi, diện tích đất Công QP đề nghị được bàn giao còn lại là: 897,6m² (bao gồm diện tích 02 nhà dân sinh sống trong khuôn viên).

[9] Ngày 14/4/2023 Công QP và bị đơn Công ty GC đã tự thỏa thuận về việc giải quyết một phần nghĩa vụ liên quan đến vụ án đó là: Bên thuê nhà đã thực hiện bàn giao toàn bộ tài sản là nhà và đất theo hiện trạng sử dụng tại địa chỉ số 16 G, trong đó đã trừ đi phần diện tích thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 1395/QĐ - UBND ngày 01/11/2022 và số 1396/QĐ - UBND ngày 01/11/2022 của UBND quận C cho Công QP theo biên bản làm việc ngày 14/04/2023. Ngày 27/4/2023 nguyên đơn Công QP đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc đề nghị Công ty GC giao trả nhà tại số 16 G. Tại phiên tòa sau khi được hỏi nguyên đơn vẫn đề nghị rút yêu cầu này, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn; căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết về yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn trả lại nhà thuê số 16 G mà chỉ xem xét giải quyết yêu cầu buộc hai hộ ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 có trách nhiệm bàn giao, trả cho Công QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018.

- Xét yêu cầu buộc hai hộ ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 có trách nhiệm bàn giao, trả cho Công QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018.

[10] Nhà số 16 G là nhà thuộc sở hữu nhà nước, do UBND thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu, Công QP là đơn vị có chức năng quản lý, trước đó Công ty GC đã thuê nhà số 16 G từ nhiều năm dưới tên đơn vị tiền thân là Công ty Xuất nhập khẩu súc sản và GC Hải Phòng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng nhà thuê, Bên thuê nhà có nhiều hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà như: Tự ý bố trí cho 02 hộ dân sử dụng 02 gian nhà với tổng diện tích khoảng 40m² trong khuôn viên nhà; về vấn đề này quá trình giải quyết vụ án đã được ông I – Giám đốc công

ty đại diện cho bị đơn xác nhận tại Biên bản làm việc ngày 28/4/2020 “Trong khuôn viên bên thuê nhà còn cho 02 hộ dân vào ở phần diện tích tự xây dựng không phép:

+ “Bố trí cho bà NLQ3 vào ở một gian (khoảng 21m²) theo Quyết định xếp nhà số 27/TCHC-CN ngày 16/3/1991”.

+ “Bố trí cho ông N vào ở một gian (khoảng 31m²) theo Quyết định xếp nhà số 16/TCHC-CN ngày 30/1/1992. Ông N đã chuyển nhượng cho bà NLQ1 năm 2008”. “Công ty chúng tôi thuê nhà này đã hơn 40 năm có 02 hộ dân do lịch sử để lại”, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản bàn giao nhà ngày 14/4/2023 (bút lục từ số 155 đến 157). Mặt khác sau khi tạm ngừng phiên tòa, tiến hành triệu tập hai hộ gia đình hiện đang sở hữu hai căn nhà là hộ ông bà NLQ4, NLQ5 và hộ anh NLQ6 đều khai và thống nhất trình bày có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông NLQ2, bà NLQ3 là ngôi nhà tại địa chỉ số 1/14 G ngôi nhà trên có diện tích 30m², nhà xây 3 tầng và 1 xép với số tiền là 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng; ngày 17/5/2023 vợ chồng chị gái anh NLQ6 đã chuyển nhượng cho anh với giá 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Việc mua bán, chuyển nhượng trên là hoàn toàn sai không đúng quy trình của pháp luật, hầu hết là mua bán giấy tờ viết tay không được bất cứ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận, bên mua chỉ nhận 01 quyết định phân nhà ở công vụ của Giám đốc Công ty GC thời kỳ năm 1991-1992, theo đó đã nêu rất rõ và tại Điều 2 của Quyết định: “ Không tùy tiện mua bán, đổi nhà, không tự động sửa chữa thay đổi thiết kế gian nhà ở, khi đi nơi khác phải trả lại nhà cho cơ quan quản lý, hàng tháng phải nộp tiền nhà, tiền điện, tiền nước cho cơ quan theo chế độ chung của nhà nước ban hành” (bút lục số 17,18). Sau đó các bên có ra UBND phường hỏi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng UBND phường trả lời không làm được do nhà đất không có giấy tờ, hàng năm các bên cũng muốn nộp thuế sử dụng nhà đất cho UBND phường nhưng UBND phường trả lời không thu.

[11] Như đã nêu trong đơn khởi kiện, hộ nhà ông (NLQ2 và bà NLQ3; hộ nhà bà NLQ1) và sau này tại phiên họp hòa giải ngày 13/12/2023 các hộ ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 phải có trách nhiệm bàn giao, trả lại cho nguyên đơn Công QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G theo hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 (bút lục số 40) **Phần Chú thích**: “Bên thuê nhà tự xây dựng trong khuôn viên nhà thuê phần diện tích ký hiệu trong bản vẽ” (không có phép), hoàn toàn phù hợp với bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại biên bản bàn giao nhà ngày 14/4/2023 đại diện cho bị đơn đã xác nhận “bao gồm 02 nhà dân sinh sống trong khuôn viên diện tích thuê” (bút lục số 140, 143) là có căn cứ theo quy định tại các điều 472, 482 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 34 Luật nhà ở năm 2014. Việc hai hộ có nêu đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn nhưng yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường hỗ trợ với số tiền khoảng 2 tỷ đồng và 01 suất đất tái định cư, yêu cầu này hoàn toàn không có thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hai hộ dân này không đưa ra tài liệu chứng

cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[12] Xét thấy tại Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2023 và báo cáo về nguồn gốc sử dụng đất và nhân khẩu ăn ở thực tế của 02 hộ dân tại địa chỉ số 01+03 ngõ 14 G, phường H (bút lục số 244, 245) thể hiện:

- Căn cứ Bản đồ địa chính phường H đo năm 1993 và được duyệt năm 1994: Nhà số 1/14 G thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ 09, diện tích 25,5m². Diện tích sử dụng theo hiện trạng là 27,5m² (nhà ông NLQ4, bà NLQ5).

- Căn cứ Bản đồ địa chính phường H đo năm 1993 và được duyệt năm 1994: Nhà số 03/14 G thuộc thửa đất số 57 tờ bản đồ 09, diện tích 17,2m². Diện tích hộ ông NLQ6 sử dụng theo hiện trạng là 28,8m².

Tại Kết luận định giá tài sản ngày 21/11/2023 của Hội đồng định giá tài sản UBND quận C đã kết luận: Giá trị đất và tài sản tại số nhà 01 ngõ 14 G có trị giá là 913.925.742 đồng, trong đó giá trị đất là 710.380.000 đồng, giá trị tài sản trên đất là 203.545.742 đồng. Giá trị đất và tài sản tại số nhà 03 ngõ 14 G có trị giá là 959.742.589 đồng, trong đó giá trị đất là 743.961.600 đồng, giá trị tài sản trên đất là 215.780.989 đồng.

[13] Hộ ông NLQ2 bà NLQ3, hộ ông N được Công ty GC phân nhà ở công vụ, quá trình ăn ở các hộ đã vi phạm quy định trong quyết định như tự ý xây dựng nhà không được cấp phép, sau này mua bán chuyển nhượng, tặng cho nhau chỉ là giấy viết tay, không được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Nay các hộ ông NLQ4 bà NLQ5 và hộ anh NLQ6 là những người đang trực tiếp quản lý sử dụng và đồng ý trả lại nhà cho Công QP nhưng yêu cầu Công QP bồi thường số tiền khoảng 2 tỷ đồng và một suất đất tái định cư là không có căn cứ, bởi việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên không có thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, các hộ không được phép xây nhà cao tầng rồi sau này chuyển nhượng cho nhau để nay ông NLQ4, bà NLQ5, anh NLQ6 yêu cầu nguyên đơn bồi thường và có ý kiến là chưa thỏa đáng, giá thấp so với thị trường. Theo quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, Tòa án đã quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản là nhà đất tại số 1/14 và 3/14 G, kết quả định giá tài sản là nhà và đất trên, Hội đồng đã căn cứ theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Tuy nhiên, quan điểm này của ông NLQ4 bà NLQ5, anh NLQ6 không liên quan đến Hợp đồng thuê nhà cũng như nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không có căn cứ pháp lý như đã phân tích trên, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận như đã nêu trên và buộc hai hộ ông NLQ4 bà NLQ5, anh NLQ6 phải trả lại nhà tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G cho nguyên đơn là có căn cứ, cụ thể nhà ông NLQ4 bà NLQ5 có diện tích sử dụng theo hiện trạng là 27,5m², nhà anh NLQ6 có diện tích sử dụng theo hiện trạng là 28,8m².

- Xét yêu cầu buộc Công ty GC thanh toán cho Công QP số tiền thuê nhà chưa trả là 2.976.274.743 đồng.

[14] Bên cho thuê nhà Công QP đã thực hiện đúng các quy định theo hợp đồng thuê nhà, bên thuê nhà Công ty GC sử dụng và quản lý tài sản thuê nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà. Căn cứ vào Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc bị đơn Công ty GC phải trả tiền thuê nhà, đất theo Hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 theo Quyết định số 40 ngày 22/12/2017 của UBND thành phố được tính đến ngày bàn giao nhà 14/4/2023 còn nợ tại nhà thuê số 16 G với số tiền là: 2.976.274.743 (*hai tỷ, chín trăm bảy mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi tư nghìn, bảy trăm bốn mươi ba*) đồng là có căn cứ chấp nhận. Về số tiền lãi nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Xét về yêu cầu cầu xin miễn toàn bộ tiền thuê nhà còn nợ của bị đơn.

[15] Như đã phân tích trên. Căn cứ vào Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc Công ty GC phải trả tiền thuê nhà, đất theo Hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 theo Quyết định số 40 ngày 22/12/2017 của UBND thành phố Hải Phòng được tính đến ngày bàn giao nhà 14/4/2023 còn nợ là có căn cứ chấp nhận. Bị đơn Công ty GC đưa ra lý do vì do tình hình làm ăn khó khăn, dịch bệnh Covid ba năm kéo dài, yêu cầu này không được nguyên đơn chấp nhận và quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có căn cứ nào để chứng minh mà chỉ nêu trong biên bản làm việc giữa các bên. Mặt khác, theo hợp đồng thuê nhà đã được các bên thỏa thuận về giá tiền thuê nhà trong nhiều năm; Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận là có căn cứ theo quy định tại các điều 472, 473, 481 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[16] Về truy thu tiền thuê đất chưa tính sẽ được yêu cầu thanh toán theo chỉ đạo của UBND thành phố và hướng dẫn của các cơ quan chức năng. Xét yêu cầu này của nguyên đơn không có trong nội dung hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa các bên, mặt khác từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa sau khi được hỏi nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào về việc truy thu tiền thuê đất chưa tính, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, sau này nếu có thì được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[17] Tại đơn khởi kiện ngày 18/11/2021, Công QP có đề cập đến việc Bên thuê nhà tự ý cho cửa hàng ăn uống Minh Quân do bà Phạm Thị Thảo – nhân viên của Công ty sử dụng dãy nhà tầng 1 do bên thuê tự xây dựng trong khuôn viên bao gồm cả ngôi 2 (diện tích 18m²) và cho Công ty tiếp vận Á Âu sử dụng ngôi 4 để làm văn phòng làm việc, diện tích sử dụng là 29,5m² theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1A/HĐKT. Tuy nhiên, tính tới thời điểm Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng thụ lý đơn khởi kiện, 02 cá nhân, đơn vị kể trên đã chấm dứt mọi hoạt động trong khuôn viên nhà số 16 G và không còn quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan đối với vụ án. Vì vậy, nguyên đơn Công QP không yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng giải quyết nội dung liên quan đến 02 cá nhân, đơn vị này, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Xét việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 và bà NLQ3; hộ bà NLQ1.

[18] Ông NLQ2 và bà NLQ3 là cán bộ công tác tại văn phòng chi nhánh của Công ty GC, ngày 16/3/1991, theo Quyết định số 27/TCHC-CN ngày 16 tháng 3 năm 1991 Giám đốc chi nhánh đã Quyết định phân cho vợ chồng ông bà nhà ở công vụ: (Bút lục số 18). Ngày 25/01/2015 vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông NLQ4 và bà NLQ5 theo Giấy chuyển nhượng nhà ở (Bút lục số 271,272). Ông N là cán bộ phòng TCHC chi nhánh của Công ty GC, ngày 30/01/1992 tại Quyết định số 16/TCHC-CN ngày 30 tháng 01 năm 1992 Giám đốc chi nhánh đã Quyết định phân nhà ở công vụ (bút lục số 17). Ngày 26/6/2008 ông N đã chuyển nhượng cho bà NLQ1, theo đó có ghi căn hộ tại địa chỉ số nhà 03/14 G, quận C, thành phố Hải Phòng (Bút lục số 16).

[19] Thực hiện Công văn số 1646/UBND-TCKH ngày 24/7/2023 của UBND quận C về việc kiểm tra, đề xuất phương án giải quyết đối với 02 trường hợp xây dựng nhà trong khuôn viên nhà thuộc sở hữu nhà nước tại số 16 G. Tại Báo cáo số 80/BC-UBND ngày 26/7/2023 của UBND phường H báo cáo về nguồn gốc sử dụng đất và nhân khẩu ăn ở thực tế của hai hộ tại địa chỉ số 01+03 ngõ 14 G về nguồn gốc sử dụng đất, về quá trình được phân nhà ở (bút lục số 240 đến 244). Tại Biên bản xác minh ngày 23/5/2023 UBND phường H cung cấp: Theo bản đồ địa chính của phường được duyệt năm 1994... *“Hai hộ chuyển nhượng cho ai phường không nắm được, hàng năm hai hộ dân này cũng đề nghị được đóng thuế sử dụng đất nhưng phường không thu, qua theo dõi nắm bắt hai hộ này thuộc khuôn viên đất quản lý của Công ty Kinh doanh QP cho Công ty Súc sản thú. Việc mua bán chuyển nhượng cho nhau không báo phường nên phường không nắm được”* (Bút lục số 164). Như vậy hai hộ ông NLQ2 bà NLQ3 và hộ ông N đã được công ty phân nhà ở công vụ nhưng đã vi phạm nghĩa vụ theo Điều 34 Luật nhà ở năm 2014 như đã nêu trên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông NLQ2, bà NLQ3 và bà NLQ1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các ông bà đều vắng mặt không có lý do, không có quan điểm cụ thể, nay đã có căn cứ xác định được việc ông NLQ2, bà NLQ3 chuyển nhượng cho ông NLQ4 bà NLQ5, ông N chuyển nhượng cho bà NLQ1, sau đó bà NLQ1 cho vợ chồng con trai, con dâu là Q và R. Ngày 10/6/2021 vợ chồng anh Q chuyển nhượng cho bà S. Ngày 10/4/2023 bà S tặng cho vợ chồng con gái là T và U. Ngày 17/5/2023 vợ chồng chị T đã chuyển nhượng cho em trai là anh NLQ6 đều là giấy tờ viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông NLQ4 bà NLQ5 cũng như hộ anh NLQ6 như đã phân tích đánh giá tại mục số [11], còn việc mua bán chuyển nhượng giữa các hộ được Công ty GC phân nhà vào những năm 1991, 1992 với bên nhận chuyển nhượng sau này như thế nào nếu có căn cứ và phát sinh tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy ông NLQ2 bà NLQ3, và bà NLQ1 không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

nữ; không xác định anh Q và vợ là chị R; bà S; chị T và anh U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự:

[20] Do nguyên đơn Công QP có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại nhà đối với bị đơn Công ty GC nên bị đơn không phải chịu phần án phí đòi lại nhà thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn Công QP được chấp nhận nên bị đơn Công ty GC phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch về số tiền thuê nhà còn nợ phải trả là 2.976.274.743 đồng = 72.000.000 đồng + 2% (976.274.473 đồng) = 91.525.000 đồng (đã được làm tròn).

[21] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công QP được chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn Công QP số tiền 35.172.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[22] Ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận theo điểm b khoản 7 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 472,473,480,481,482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 17, 26, 29; khoản 1, khoản 3 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 34 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 7 Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP.

- Buộc Công ty Cổ phần GC phải trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 9 năm 2021 đến hết ngày

13/4/2023, số tiền là 2.976.274.743 (hai tỷ, chín trăm bảy mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi tư nghìn, bảy trăm bốn mươi ba) đồng.

Đối với khoản tiền phải trả nêu trên, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Buộc hộ nhà ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 phải có trách nhiệm bàn giao trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP phần diện tích nhà, đất tự ý xây dựng trong khuôn viên nhà số 16 G với tổng diện tích theo hiện trạng là 56,3m². Cụ thể hộ ông NLQ4, bà NLQ5 sử dụng gian nhà có diện tích theo hiện trạng là 27,5m², hộ anh NLQ6 sử dụng gian nhà có diện tích theo hiện trạng là 28,8m² trong khuôn viên nhà số 16 G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018.

2. Đình chỉ xét xử:

Về yêu cầu Công ty Cổ phần GC trả lại nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 135/2018/HĐTN ngày 13/7/2018 là nhà số 16 G, phường H, quận C, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí:

- Bị đơn Công ty Cổ phần GC phải nộp 91.525.000 (chín mươi một triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.172.000 (ba mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn) đồng đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009575 ngày 26/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Ông NLQ4, bà NLQ5 và anh NLQ6 không phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận.

4. Về quyền kháng cáo đối với bản án:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên QP; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ4, bà NLQ5 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm

Bị đơn: Công ty Cổ phần GC, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ6 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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 thoả 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:

- VKSND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Mười