

Bản án số: 206/2024/DS-PT

Ngày: 27/3/2024

V/v Tranh chấp đòi 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 Trương Chí Anh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Như Quỳnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 756/2023/TLPT-DS ngày 29/12/2023 về việc “Tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2024/QĐ-PT ngày 01/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 164/QĐPT- HPT ngày 20/3/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chu Văn Quyến, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số 55 phố Trần Quốc Toản, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ánh, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 23 ngõ 84 phố Trần Quang Diệu, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền công chứng 00669.2021/GUQ lập ngày 16/11/2021 tại VPCC Phạm Nguyễn).

2. Bị đơn: Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (INVENCO)

Địa chỉ: Số 29 phố Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Xuân Quỳnh, sinh năm 1976; Chức vụ: Chủ tịch HĐQT thành viên, Giám đốc công ty.

HKTT và ở tại: Số 05, hẻm 199/02/5 Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Văn Hùng, sinh năm 1981.

Trú tại: Số 28, ngách 187/1 Tây Sơn, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Minh Tâm, sinh năm 1958 (vợ ông Chu Văn Quyến)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ánh, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 23 ngõ 84 phố Trần Quang Diệu, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Chị Chu Lê Quyên, sinh ngày 13/11/1986 (con ông Chu Văn Quyên)

- Anh Chu Lê Minh, sinh ngày 6/5/1996 (con ông Chu Văn Quyên)

Cùng địa chỉ: Số 55 phố Trần Quốc Toàn, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

- Công ty xuất nhập khẩu và hợp tác quốc tế Coalimex - Tổng công ty than Việt Nam nay là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than – VINACOMIN

Địa chỉ trụ sở chính: Số 47 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Minh, sinh năm 1977, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 17, ngõ 46, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Bùi Thị Minh Thu, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 47 phố Quang Trung, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

+ Ông Đoàn Hải Nam, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tầng 21, tòa nhà Charmvit Tower, số 117 đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

+ Ông Phạm Trường Giang, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tầng 21, tòa nhà Charmvit Tower, số 117 đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- Ông Lê Đăng Thọ, sinh năm 1960

Trú tại: Số 24, ngõ 46A, ngách 2 Phạm Ngọc Thạch, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than - VINACOMIN: Ông Hoàng Văn Dũng, ông Nguyễn Văn Thái- Công ty Luật TNHH BROSS và cộng sự

Địa chỉ: Tầng 21, Charmvit Tower, số 117 đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Chu Văn Quyên là nguyên đơn và bà Lê Minh Tâm, chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*** Nguyên đơn ông Chu Văn Quyên và đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Năm 1996, khi Công ty Xuất nhập khẩu và Hợp tác Quốc tế thuộc Tổng công ty than Việt Nam (gọi tắt là “Công ty Coalimex”) tiến hành xây dựng khu nhà để cho một số hộ gia đình ở và cho thuê, gia đình ông Chu Văn Quyên đã đóng góp một phần kinh phí, tiền để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Sau khi xây dựng xong, ngày 24/6/1997, ông Chu Văn Quyên đại diện cho các thành viên còn lại trong hộ gia đình gồm bà Lê Minh Tâm cùng hai con có tên trong hộ khẩu gia đình ký hợp đồng thuê nhà số 356/CLM-HCQT. Đơn vị cho thuê: Công ty Coalimex. Căn hộ thuê: Phòng số 606. Tổng diện

tích thuê gồm: Sàn ở: 41,5m²; gác lửng: 28,5m²; nhà để xe: 5m². Địa chỉ: Số 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Thời hạn thuê 40 năm kể từ ngày 01/01/1997. Do bên thuê đã đóng góp trước một phần tiền xây dựng nên không phải trả tiền thuê trong thời gian 40 năm của hợp đồng.

Hợp đồng thuê nhà số 356/CML-HCQT giữa ông với công ty XNK và HTQT ngày 24.6.1997 là ký kết giữa hộ gia đình ông, ông là người đại diện, vợ ông là bà Lê Minh Tâm đã ủy quyền bằng miệng cho ông ký hợp đồng thuê nhà với công ty. Tất cả giấy tờ chuyển nhượng nhà, và chuyển nhượng công ty cũng như tiền góp vốn ông bắt buộc phải hoàn tất, phải ký trước khi nhận tiền lợi tức, không ký thì không được nhận tiền lợi tức. Vợ ông có tham gia ký bản cam kết ngày 02/5/2018, con ông không tham gia và không biết bản cam kết ngày 02/5/2018.

Sau thời hạn trên căn hộ được bàn giao lại cho Công ty Coalimex mà không có bất kỳ bồi thường nào, nếu khu tập thể vẫn tiếp tục được duy trì thì bên được thuê nhà sẽ được ưu tiên thuê trước (nếu có nhu cầu) và khi đó trả tiền thuê nhà theo mức quy định của Nhà nước và Công ty Coalimex tại cùng thời điểm thuê.

Trong thời gian thuê, người thuê nhà được quyền chuyển nhượng căn hộ cho người khác thuê, xong phải làm thủ tục hợp đồng đổi tên thuê nhà với Công ty quản lý, hoặc với người được Công ty ủy quyền.

Do nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (INVENCO) (gọi tắt là “Công ty INVENCO”), ông Chu Văn Quyến cũng là một trong ba thành viên sáng lập Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (INVENCO). Năm 1997 ông Chu Văn Quyến đã đề cho Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (INVENCO) sử dụng làm nơi làm việc của nhân viên công ty.

Năm 2018, Ông Chu Văn Quyến, bà Lê Minh Tâm và bà Lê Xuân Quỳnh ký bản cam kết với nội dung bà Lê Xuân Quỳnh đồng ý đưa cho ông Chu Văn Quyến, bà Lê Minh Tâm 9.000.000.000 đồng để thỏa thuận những việc như sau: Ông Chu Văn Quyến bà Lê Minh Tâm cam kết từ chối mọi quyền lợi gắn liền với tài sản như quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại căn nhà số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất ở cho phần diện tích nhà thuê tại số nhà số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội do ông Chu Văn Quyến cùng vợ đứng thuê.

Từ tháng 8 năm 2019, ông Chu Văn Quyến không còn làm việc, không còn là thành viên Công ty INVENCO nhưng Công ty INVENCO vẫn sử dụng diện tích phòng số 606, sàn ở: 41,5m²; gác lửng: 28,5m², nhà để xe: 5m² để làm nơi làm việc của nhân viên công ty.

Ông yêu cầu Công ty INVENCO trả lại gia đình ông diện tích nhà thuê là phòng số 606, sàn ở: 41,5m²; gác lửng: 28,5m², nhà để xe: 5m² tại số nhà số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Cơ sở yêu cầu khởi kiện của ông Quyến như sau:

- Bà Lê Xuân Quỳnh không thực hiện bất cứ một thỏa thuận nào ghi trong bản cam kết năm 2018 với gia đình ông Chu Văn Quyến.

- Ông Chu Văn Quyên chưa nhận bất cứ một khoản tiền nào từ bà Lê Xuân Quỳnh để thực hiện bản cam kết năm 2018.

- Hộ gia đình ông Chu Văn Quyên chưa làm thủ tục hợp đồng đổi tên thuê nhà với Công ty quản lý (Công ty INVENCO), hoặc với người được Công ty INVENCO ủy quyền sang tên bà Lê Xuân Quỳnh.

- Trong bản cam kết năm 2018 chỉ có ông Chu Văn Quyên bà Lê Minh Tâm ký mà không có hai con là Chu Lê Quyên và Chu Lê Minh ký.

Ông Chu Văn Quyên đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyên (INVENCO) trả lại gia đình ông Chu Văn Quyên phòng thuê số 606 sàn ở: 41,5m²; gác lửng: 28,5m², nhà để xe: 5m² tại địa chỉ: Số 29 phố Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội để gia đình ông Chu Văn Quyên sử dụng theo nội dung của Hợp đồng thuê nhà số: 356/CLM-HCQT ngày 24/06/1997.

Đối với khoản tiền 9.000.000.000 đồng: Ngày 02/5/2018, Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyên họp hội đồng thành viên công ty về việc phân chia lợi tức tính đến ngày 02/5/2018, thể hiện bằng biên bản họp Hội đồng thành viên công ty số 08/BB-DHTV. Theo nội dung biên bản có 03 thành viên công ty gồm Lê Xuân Quỳnh; Lê Đăng Thọ; Chu Văn Quyên mỗi người sở hữu 33,33% vốn góp tại công ty. Nội dung cuộc họp: phân chia lợi tức tính đến ngày 02/5/2018. Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh của công ty, và sau khi bàn bạc và thảo luận, chúng tôi đã thống nhất chia lợi tức đến ngày 02/5/2018 như sau: Mỗi thành viên góp vốn được hưởng tiền lợi tức tính đến ngày 02/5/2018 là: 9.000.000.000 đồng tương đương với 33,33% vốn góp.

Ngày 02/5/2018, Hội đồng thành viên Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyên ban hành Quyết định số 15/QĐ-DHTV về việc phân chia lợi tức tính đến ngày 30/4/2018. Nội dung quyết định cả ba thành viên công ty là Chu Văn Quyên; Lê Đăng Thọ; Lê Xuân Quỳnh mỗi thành viên được hưởng 9.000.000.000 đồng.

Ngày 02/5/2018; ông Lê Đăng Thọ - Chức danh giám đốc công ty đã ký phiếu chi số PC05001 chi cho ông Chu Văn Quyên số tiền 8.550.000.000 đồng, công ty giữ lại số tiền 450.000.000 đồng để nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông Chu Văn Quyên.

Số tiền trên là số tiền ông Chu Văn Quyên được chia lợi tức từ việc hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, không phải là số tiền từ việc chuyển nhượng nhà thuê là phòng số 606, địa chỉ số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

- Đối với bản cam kết ngày 02/5/2018 được ký kết giữa ông Lê Đăng Thọ, ông Chu Văn Quyên, bà Lê Xuân Quỳnh: Sau khi ký bản cam kết trên ông đã thực hiện các thỏa thuận theo bản cam kết nhưng chị Quỳnh chưa giao cho ông 9.000.000.000 đồng. Trong bản cam kết không tách riêng nội dung của từng thỏa thuận mà tất cả các thỏa thuận trong bản cam kết trị giá 9.000.000.000 đồng. Ông chưa nhận được 9.000.000.000 đồng; chị Quỳnh và Công ty TNHH Thảo Thọ Quyên chưa bao giờ thỏa thuận với ông về việc chuyển nhượng căn 606. Căn hộ 606 số nhà 29 Trương Hán Siêu ông chưa bao giờ chuyển nhượng quyền thuê cho chị Quỳnh. Nay ông đề nghị công ty TNHH Thảo Thọ Quyên phải trả lại cho ông căn hộ 606.

Lời khai của anh Hùng về việc đã giao 9.000.000.000 đồng cho ông là không đúng và khi viết bản cam kết không có mặt chị Hà. Chị Hà đã chết khoảng gần 02 năm.

- Đối với giấy ông viết cho chị Quỳnh ngày 17/10/2018 do chị Quỳnh nộp bản foto tại Tòa án do ông viết ra, ông viết dỡ bỏ niêm phong riêng của ông tại tầng 3 tòa nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội là phòng riêng của ông (phòng 305) là phòng phía ngoài mà 03 người là ông Lê Đăng Thọ, Lê Xuân Thảo, và ông (Chu Văn Quyến) đồng sở hữu căn phía ngoài của tòa nhà 29 Trương Hán Siêu (căn mặt đường). Tòa nhà phía ngoài mà các ông đồng sở hữu gồm 5 tầng: Tầng 01 dùng để tiếp khách, tầng 02 ông Thảo làm phòng riêng, tầng 03 là của ông, tầng 4 của ông Lê Đăng Thọ, tầng 5 để cho nhân viên ăn trưa. Ông viết giấy này không phải là phòng thuê của ông là 606. Căn mặt đường mà có phòng riêng của ông đã chuyển nhượng cho chị Quỳnh. Căn riêng ở tầng 03 ông đã làm giấy chuyển nhượng cho chị Quỳnh vào ngày 02/5/2018 nhưng do chị Quỳnh chưa thanh toán cho ông số tiền là 2.400.000.000 đồng (cho 03 người) nên đến ngày 17/10/2018 ông mới dỡ bỏ niêm phong. Phòng riêng của ông đã làm việc ở đây 20 năm (1997 - 2018)

- Sau khi ký bản cam kết ngày 02/5/2018 ông không niêm phong phòng 606, ông tạo mọi điều kiện cho Công ty TNHH Thảo Thọ Quyến sử dụng nhưng Công ty TNHH Thảo Thọ Quyến không trả tiền cho ông theo giấy cam kết. Ông đề nghị Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến trả lại cho ông căn 606. Thời điểm ngày 02/5/2018 ông Thọ là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thảo Thọ Quyến

Số tiền theo phiếu chi ngày 02/5/2018 là số tiền lợi tức sau thuế được chia theo biên bản họp HĐQT công ty số 08 ngày 02/5/2018 và quyết định số IV QĐ- HĐQT ngày 02/5/2018 (sau khi được khấu trừ 5% thuế thu nhập cá nhân) là 8.550.000.000 đồng, ông đã nhận đủ số tiền này. Còn số tiền 9.000.000.000 đồng theo bản cam kết ký kết giữa ông và cá nhân chị Quỳnh, chứ không phải là ký cam kết giữa ông với Công ty Thảo Thọ Quyến, sau khi ký bản cam kết trên, chị Quỳnh chưa trả cho ông 9.000.000.000 đồng.

Bản ông viết ngày 17/10/2018 là chữ của ông, ông đồng ý bỏ niêm phong tầng 3 (không phải là phòng 606) mà là căn phía ngoài chung sở hữu của 03 ông Thảo, ông Thọ, ông Quyến (đây là dỡ bỏ niêm phong phòng 305)

Bị đơn Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến trình bày

Ngày 02/5/2018 giữa chị Quỳnh và ông Quyến, ông Thọ ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp; ký biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng vốn góp; hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Đồng thời, ký bản cam kết thực hiện các nội dung đã nêu trong các bản hợp đồng.

Nội dung bản cam kết là chị Quỳnh đưa cho ông Chu Văn Quyến (cùng vợ) 9.000.000.000 đồng và ông Lê Đăng Thọ (cùng vợ) 9.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần vốn góp; mua nhà ở và nhận chuyển nhượng đất ở tại căn nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích thuê tại

số nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội do ông Quyến và ông Thọ cùng vợ đứng tên thuê. Buổi trưa cùng ngày 02/5/2018 chị Quỳnh cùng ông Quyến và ông Thọ tiến hành việc chuyển tiền thanh toán theo cam kết. Tôi đã chuyển đầy đủ cho ông Quyến (cùng vợ) 9.000.000.000 đồng và ông Lê Đăng Thọ (cùng vợ) 9.000.000.000 đồng để hoàn thành nghĩa vụ tài chính như cam kết, trong đó có tiền chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích thuê tại số nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Như vậy, ông Quyến khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm yêu cầu Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (Invenco) trả lại phòng 606 có diện tích 41,5m²; gác lửng: 28,5 m² và nhà để xe: 5 m² tại số nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội là không đúng thực tế và chứa đựng hành vi gian dối để tạo nguyên nhân khiếu kiện (chị Quỳnh không khởi kiện về nội dung này). Chị Quỳnh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Quyến vì chị đã trả 9.000.000.000 đồng theo bản cam kết ngày 02/5/2018 (không chia từng nội dung theo bản cam kết mà chung tất cả các nội dung trong bản cam kết trong đó có mua lại quyền thuê diện tích căn 606 như ông Quyến đã khởi kiện do vợ chồng ông Quyến đứng tên thuê). Ông Quyến là người nhận tiền 9.000.000.000 đồng trực tiếp từ chị Quỳnh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Quyến thì chị không nhất trí vì các bên đã cam kết theo thỏa thuận ngày 02/5/2018 về việc ông Thọ, bà Hà, ông Quyến, bà Tâm từ chối mọi quyền lợi gắn với tài sản tại 29 Trương Hán Siêu và diện tích thuê căn 606. Theo bản cam kết trên thì chị Quỳnh đã giao tiền mặt cho ông Quyến, bà Tâm 9.000.000.000 tại trụ sở công ty, khi bàn giao không có giấy biên nhận tiền, có những người tham gia họp chứng kiến gồm ông Lê Đăng Thọ, bà Hà.

Sau khi các bên thực hiện bản cam kết ngày 02/5/2018 chị Quỳnh đã thực hiện thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh, nhận làm thủ tục cấp GCNQSDĐ tại số nhà 29 Trương Hán Siêu mang tên chị Quỳnh

- Căn 606 là phòng riêng của ông Quyến đã viết giấy cho chị Quỳnh vào ngày 17/10/2018, hiện nay ông Quyến không còn quyền lợi gì đối với căn hộ này nữa. Ông Quyến đã viết giấy với nội dung: *Tôi là Chu Văn Quyến, trú tại: 55 Trần Quốc Toản. Tôi đồng ý để công ty SHTT Thảo Thọ Quyến dỡ bỏ niêm phong phòng riêng của tôi tại tầng 3 tòa nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Những đồ đạc trong phòng này công ty được quyền thanh lý với điều kiện:*

+ *Ký chuyển đổi đại diện SHCN của tôi sang công ty mới; ký thanh lý 02 ô tô thuộc sở hữu của công ty do tôi đang sử dụng đã hết khấu hao cho tôi và cháu Chu Văn Quyến. Tôi cam đoan sẽ không có ý kiến gì về phòng này nữa để công ty tiện xử lý*

Khi ký bản cam kết các con của ông Quyến không biết và không tham gia ký kết bản cam kết ngày 02/5/2018. chị Quỳnh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Quyến.

Người đại diện ủy quyền của Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến trình bày:

Đôi với yêu cầu khởi kiện của ông Quyến thì ông không nhất trí vì các bên đã cam kết theo thỏa thuận ngày 02/5/2018 về việc ông Thọ, bà Hà, ông Quyến, bà Tâm từ chối mọi quyền lợi gắn với tài sản tại 29 Trương Hán Siêu và diện tích thuê căn 606. Theo bản cam kết trên thì chị Lê Xuân Quỳnh đã giao tiền mặt cho ông Quyến, bà Tâm 9.000.000.000 tại trụ sở công ty, khi bàn giao không có giấy biên nhận tiền, có những người tham gia họp chứng kiến gồm ông Lê Đăng Thọ, bà Hà.

Sau khi các bên thực hiện bản cam kết ngày 02/5/2018 chị Quỳnh đã thực hiện thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh, nhận làm thủ tục cấp GCNQSDĐ tại số nhà 29 Trương Hán Siêu mang tên chị Quỳnh

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than - VINACOMIN - anh Đoàn Hải Nam trình bày:

Nguồn gốc khu nhà tại 29 Trương Hán Siêu và tài sản đang tranh chấp: Theo hồ sơ mà COALIMEX còn lưu trữ thể hiện: Quyết định số 858/NL-VP3 đề ngày 26/12/1994 của Bộ trưởng Bộ Năng lượng, Công ty Xuất nhập khẩu than và cung ứng vật tư (nay là COALIMEX) được bàn giao tài sản theo hiện trạng là nhà và đất tại số 29 Trương Hán Siêu;

Ngày 31/12/1994, đại diện bên giao - VP Bộ Năng lượng và đại diện bên nhận - COALIMEX cùng ký biên bản giao nhận nhà; hiện trạng nhà: nhà cũ, có 4 gian, hai tầng (tầng 1: 02 gian, tầng 2: 02 gian);

Năm 1996, Công ty tiến hành xây mới, cải tạo sửa chữa nhà nêu trên theo như giấy phép xây dựng số 83-5-96/GPXD ngày 29/5/1996 của đại diện KTST TP Hà Nội tại Quận Hoàn Kiếm; Cải tạo thành nhà 3 tầng cột, sàn mái bằng BTCT;

Ngày 24/6/1997, COALIMEX cùng với hộ gia đình ông Chu Văn Quyến ký hợp đồng thuê nhà số 356, theo đó: Tổng diện tích thuê gồm: phòng 606, tổng diện tích gồm sàn ở 41,5m²; gác lửng: 28,5m²; nhà để xe; 5m²; Thời hạn thuê là 40 năm kể từ ngày 01/01/1997; Bên thuê nhà không phải trả tiền thuê trong suốt thời hạn thuê do đã đóng góp trước một phần tiền xây dựng.

Kể từ thời điểm COALIMEX ký hợp đồng thuê nhà số 356 với hộ gia đình ông Chu Văn Quyến, đến nay đã hơn 25 năm, ông Quyến tự chịu trách nhiệm quản lý, bảo quản và bảo trì căn hộ số 606, mà không có bất kỳ văn bản, yêu cầu hay ý kiến nào tới COALIMEX. Do ông Quyến đã tham gia đóng góp một phần kinh phí xây dựng khu nhà 29 Trương Hán Siêu và được thỏa thuận là tiền thuê trong suốt thời gian có hiệu lực của hợp đồng, vì vậy giữa hai bên không phát sinh doanh thu, công nợ trong khoảng thời gian này. Đến thời điểm hiện tại Hợp đồng thuê nhà số 356 vẫn còn hiệu lực và COALIMEX vẫn tôn trọng các quy định của hợp đồng thuê nhà số 356 đã ký kết với gia đình ông Quyến;

COALIMEX không biết và cũng không được ông Quyến thông báo, cung cấp bất kỳ thông tin, tài liệu nào về diễn biến quá trình sử dụng căn hộ số 606 và cũng không biết việc ông Quyến giao cho INVENCO sử dụng nhà;

Hợp đồng thuê nhà số 356/CML-HCQT ngày 24.6.1997 được ký kết giữa công ty cổ phần than với ông Quyến, bà Tâm chỉ có chữ ký của ông Quyến,

không có chữ ký của bà Tâm. Hiện công ty không còn lưu tài liệu gì và chỉ thể hiện trong hợp đồng có chữ ký bên thuê nhà là ông Chu Văn Quyến.

Công ty nhận thấy đây là tranh chấp phát sinh từ giao dịch giữa ông Quyến và INVENCO mà COALIMEX không được tham gia, không có thông tin cụ thể, nên công ty không có ý kiến về nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn; công ty đề nghị Tòa án xem xét, tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, trong đó có quyền lợi hợp pháp của COALIMEX.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh Tâm là ông Nguyễn Văn Ánh trình bày:

Bà Tâm nhất trí và cùng quan điểm giống ông Quyến. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Chu Lê Quyên và anh Chu Lê Minh trình bày:

Gia đình anh chị, đại diện hộ gia đình ông Chu Văn Quyến là chủ Hợp đồng thuê nhà số 356/CLM-HCQT ngày 24/06/1997. Đơn vị cho thuê: Tổng công ty than Việt Nam - Công ty xuất nhập khẩu và HTQT. Căn hộ thuê: Phòng số 606. Tổng diện tích thuê gồm: Sàn ở: 41,5m²; gác lửng: 28,5m²; nhà để xe: 5m²; phần nóc nhà (mái bằng). Địa chỉ: Số 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Thời hạn thuê 40 năm kể từ ngày: 01/01/1997. Do bên thuê đã đóng góp trước một phần tiền xây dựng nên không phải trả tiền thuê trong thời gian 40 năm của hợp đồng. sở hữu trí tuệ Thảo

Ông Quyến là một trong ba thành viên sáng lập Công ty TNHH Thọ Quyến (INVENCO). Do nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, gia đình đã để cho Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (INVENCO) sử dụng diện tích nhà thuê làm nơi làm việc của nhân viên công ty. Từ tháng 8/2019, ông Quyến không còn là thành viên góp vốn và làm việc tại Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến (INVENCO). Nhưng Công ty vẫn quản lý, sử dụng và không trả gia đình phòng số 606. Tổng diện tích gồm: Sàn ở: 41,5m²; gác lửng: 28,5m²; nhà để xe: 5m²; phần nóc nhà (mái bằng) tại Số 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Anh chị đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của ông Quyến. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyến.

Theo cung cấp của Văn phòng Bộ công thương

Sau khi kiểm tra, rà soát hệ thống tài liệu đang được lưu trữ tại Văn phòng Bộ Công Thương, kho lưu trữ Bộ không có hồ sơ, tài liệu liên quan đến nhà, đất tại số 29 Trương Hán Siêu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than - Vinacomin (Coalimex - Vinacomin) là công ty con của Tập đoàn Công nghiệp Than - khoáng sản Việt Nam (TKV). Theo quy định của Nghị định số 131/2018/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp (Ủy ban), Bộ Công Thương đã thực hiện chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại TKV sang Ủy ban từ năm 2018.

Do đó, đối với yêu cầu của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc cung cấp thông tin liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng căn hộ số 606 nhà

số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Bộ Công Thương đề nghị Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm liên hệ với Ủy ban, là đại diện chủ sở hữu phần vốn Nhà nước tại TKV để được cung cấp các thông tin liên quan.

Theo cung cấp của Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm tại Công văn số 308/XNHK-QLN về việc nhà 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm ngày 15/6/2022:

Căn cứ sổ sách lưu tại Xí nghiệp thể hiện:

Nhà 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm thuộc diện nhà Tư nhân.

- BKĐT: Viện Mắt 259.

- Kết cấu: G1.

- Diện tích nhà 78,9m².

- Chủ sở hữu: Nguyễn Trọng Miêng, Trần Thị Tám (chết cả).

- Chủ sử dụng: TK Nguyễn Quý Chất.

Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà Hoàn Kiếm không quản lý, ký hợp đồng thuê nhà và thu tiền thuê nhà tại đây.

Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình - Hoàn Kiếm - Đống Đa:

Ngày 13/7/2000 UBND Thành phố Hà Nội cấp GCN số 10105030035 cho ĐSH: Lê Xuân Thảo, Lê Bích Thắng, Lê Đăng Thọ, Trần Thị Thanh Hà, Chu Văn

Quyển và Lê Minh Tâm tại số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm.

Ngày 10/10/2017 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền số 2123349 ngày 10/10/2017 tại phòng Giao dịch Lý Thái Tổ-CN Hà Nội-Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.

Ngày 08/5/2018 chuyển nhượng cho bà Lê Xuân Quỳnh.

Căn hộ 606 tại số nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm: Hiện Văn phòng Đăng ký Đất Đai Hà Nội Chi nhánh khu vực Ba Đình - Hoàn Kiếm - Đống Đa không có thông tin.

Theo cung cấp của Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại Công văn số 06/UBQLV-PCKS về việc cung cấp thông tin liên quan đến nguồn gốc căn hộ 606 nhà số 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm ngày 04/01/2023:

Nghị định số 131/2018/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban, theo đó Ủy ban là đại diện chủ sở hữu nhà nước trực tiếp đối với 19 tập đoàn, tổng công ty do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ và phần vốn Nhà nước đầu tư tại ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên. Như vậy, theo quy định trên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than (Vinacomin) không thuộc đối tượng giao Ủy ban làm đại diện chủ sở hữu. Tuy nhiên, Ủy ban đã có văn bản chỉ đạo Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam (TKV) yêu cầu Vinacomin báo cáo về nội dung liên quan. Ủy ban kính chuyển Quý cơ quan văn bản của TKV cung cấp thông tin, hồ sơ theo yêu cầu (văn bản kèm theo)

Theo cung cấp của UBND phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm tại công văn số 49/UBND ngày 14/02/2023:

1. Nguồn gốc đất, quá trình quản lý và sử dụng nhà, đất tại số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo:

Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND phường, nhà đất tại số 29 Trương Hán Siêu có nguồn gốc là nhà tư nhân, gồm 02 phần diện tích và ngõ đi chung, cụ thể:

a) Phần diện tích tiếp giáp với mặt phố Trương Hán Siêu:

Phần diện tích này đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105030035 ngày 13/7/2000, đứng tên Đồng sở hữu: Lê Xuân Thảo, Lê Thị Bích Thắng, Lê Đăng Thọ, Trần Thị Thanh Hà, Chu Văn Quyên, Lê Minh Tâm. Trong đó:

- Diện tích: 31,5m²

- Hình thức sử dụng: Riêng: 31,5m² ; Chung: / m².

b) Phần diện tích phía trong ngõ đi chung:

Căn cứ Sổ chứng nhận sở hữu và sử dụng nhà đất số 330, số nhà 29 Trương Hán Siêu, số thửa 849, tờ số 6, khu S, tên sở hữu chủ Lê Ngọc Đào và Phạm Thị Nhân:

- Diện tích: Nhà chính: 60,6m²; Nhà phụ: 48,5m²

- Nguyên sở hữu đứng tên ông Nguyễn Trọng Miêng và bà Trần Thị Tám, sau khi qua đời để lại cho người con duy nhất Nguyễn Quý Chất và vợ là Nguyễn Thị Minh Châu.

Ngày 24/2/1986, sang tên thừa kế một phần cho các cộng đồng sở hữu: Nguyễn Quý Vị, Nguyễn Mạnh Lương, Nguyễn Thị Minh Tâm, Nguyễn Bích Hạnh, Nguyễn Thị Bích Hồng.

Ngày 24/2/1986 sang tên phần nhà cho ông Lê Ngọc Đào và vợ là Phạm Thị Nhân.

Ngày 1/11/1989 đã bán phần nhà trên cho Văn phòng Bộ Năng Lượng. Ngày 26/12/1994, Bộ Năng lượng ban hành Quyết định số 858/NL-VP3 quyết định đổi nhà 29 Trương Hán Siêu có diện tích tính theo Sổ chứng nhận sở hữu và sử dụng nhà đất số 330, số thửa 849, tờ số 6, khu S sang Công ty Xuất nhập khẩu than và cung ứng vật tư để lấy 04 căn hộ khép kín tại tầng 5, nhà A, khu tập thể số 86 Thanh Nhân.

Ngày 31/12/1994, Văn phòng Bộ Năng lượng đã lập biên bản giao nhận căn nhà số 29 Trương Hán Siêu cho Công ty xuất nhập khẩu than và cung ứng vật tư với diện tích đất: 73,5m².

2. Quá trình quản lý và sử dụng căn hộ 606 tại số nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo: UBND phường Trần Hưng Đạo lưu giữ 01 bản photo Hợp đồng thuê nhà số 356/CLM-HCQT ngày 24/6/1997 do ông Chu Văn Quyên cung cấp, nội dung: Công ty XNK và HTQT – Tổng Công ty Than Việt Nam ký hợp đồng với ông Chu Văn Quyên và vợ Lê Minh Tâm cùng 2 con được thuê căn hộ phòng 606 nhà số 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm. Tổng diện tích thuê gồm: Sàn ở: 41,5m²; Góc lửng: 28,5m²; Nhà để xe: 5m². Thời hạn thuê là 40 năm kể từ ngày 01/01/1997.

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm

1. Đối với nhà đất tại 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo.

- Từ trước năm 1995, ngôi nhà số 29 Trương Hán Siêu thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Hùng và bà Đàm Thu Trang.

- Ngày 28/09/1995, ông Phạm Hùng và bà Đàm Thu Trang đã chuyển nhượng một phần ngôi nhà số 29 Trương Hán Siêu cho ông Lê Xuân Thảo, bà Lê Bích Thắng, ông Lê Đăng Thọ, bà Trần Thị Thanh Hà, ông Chu Văn Quyến và bà Lê Minh Tâm.

- Ngày 13/07/2000, UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận số 10105030035 tại địa chỉ số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo đứng tên đồng sở hữu ông Lê Xuân Thảo, bà Lê Bích Thắng, ông Lê Đăng Thọ, bà Trần Thị Thanh Hà, ông Chu Văn Quyến và bà Lê Minh Tâm.

2. Đối với căn hộ 606, số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo: UBND quận Hoàn Kiếm chưa nhận được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nên không có hồ sơ lưu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn Quyến.

1. Xác nhận Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến đã trả tiền thuê căn hộ 606 số nhà 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội cho ông Chu Văn Quyến được viết trong bản cam kết ngày 02.5.2018. Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến được quyền thuê tiếp căn hộ 606 số nhà 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội của công ty cổ phần xuất nhập khẩu than - VINACOMIN cho đến khi hết hạn hợp đồng là 40 năm kể từ ngày 01.01.1997.

2. Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến có nghĩa vụ liên hệ với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than - VINACOMIN và cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục thuê nhà trong thời gian còn lại của hợp đồng.

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, nguyên đơn ông Chu Văn Quyến; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh Tâm, chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Đại diện theo ủy quyền và nguyên đơn ông Chu Văn Quyến: Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyến.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến: Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than – VINACOMIN và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến có nghĩa vụ liên hệ với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than - VINACOMIN để làm các thủ tục thuê nhà trong thời gian còn lại của hợp đồng là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn

không có yêu cầu phản tố. Công ty tôn trọng hợp đồng thuê được ký kết giữa công ty và ông Quyến. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Chu Lê Quyên thông nhất với ý kiến của ông Quyến, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyến.

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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội về cách tuyên.

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 nguyên đơn ông Chu Văn Quyến; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh Tâm, chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Theo hợp đồng thuê nhà số 356/CLM-HCQT ngày 24/6/1997 giữa bên được thuê là ông Chu Văn Quyến và vợ bà Lê Minh Tâm cùng 02 con trong hộ khẩu được thuê phòng 606 giữa bên được thuê nhà có chữ ký của ông Chu Văn Quyến và bên cho thuê nhà là công ty xuất nhập khẩu và hợp tác quốc tế, thời hạn thuê là 40 năm kể từ ngày 03/01/1997, không phải trả tiền thuê nhà trong thời hạn 40 năm do bên thuê nhà đã đóng góp trước 01 phần tiền xây dựng nên không phải trả tiền thuê nhà trong thời hạn 40 năm. Trong thời gian thuê, người thuê nhà được quyền chuyển nhượng căn hộ cho người khác thuê, song phải làm thủ tục đổi tên thuê nhà với công ty quản lý, hoặc với người được công ty ủy quyền. Xét hợp đồng được ký giữa các bên là những người có đủ năng lực dân sự, mục đích hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, việc ký hợp đồng là tự nguyện nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Quyến đã cho Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến sử dụng toàn bộ diện tích được thuê mà không thu tiền thuê nhà. Ông Quyến cho rằng ông chưa chuyển nhượng quyền thuê cho Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến nhưng chị Quỳnh là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến xuất trình chứng cứ là Bản cam kết ngày 02/5/2018 được ký giữa ông Lê Đăng Thọ, ông Chu Văn Quyến, chị Lê Xuân Quỳnh trong đó có nội dung: “Ngày hôm nay bà Lê Xuân Quỳnh đồng ý đưa cho ông Lê Đăng Thọ và bà Trần Thị Thanh Hà 9.000.000.000 đồng và ông Chu Văn Quyến và bà Lê Minh Tâm 9.000.000.000 đồng để thỏa thuận những việc như sau: Ông Lê Đăng Thọ và ông Chu Văn Quyến từ chối mọi quyền lợi, trách nhiệm, nghĩa vụ đối với Công ty Invenco từ ngày 02 tháng 5 năm 2018. Ông Lê Đăng Thọ và bà Trần Thị Thanh Hà và ông Chu Văn Quyến và bà Lê Minh Tâm cam kết từ chối mọi quyền lợi gắn liền với tài sản

như quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại căn nhà số 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất ở cho phần diện tích thuê tại số nhà 29 Trương Hán Siêu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do ông Lê Đăng Thọ cùng vợ và ông Chu Văn Quyến cùng vợ đứng tên thuê”, sau khi ký kết các bên có nêu: “nếu ông Thọ, bà Hà, ông Quyến, bà Tâm không thực hiện một trong các cam kết trên thì phải hoàn trả số tiền đã nhận”, sau khi ký bản cam kết trên ông Quyến không có ý kiến gì với với các nội dung mà các bên đã thỏa thuận, Công ty Thảo Thọ Quyến đã thực hiện theo bản cam kết như đã sang tên chuyển nhượng GCNQSDĐ, thay đổi đăng ký kinh doanh với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong các nội dung đã ký trong bản cam kết chỉ còn lại nội dung về việc chuyển lại quyền thuê cho Công ty Thảo Thọ Quyến là chưa làm các thủ tục đối với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than VINACOMIN do ông Quyến khai đã mất bản hợp đồng gốc nên không giao lại cho chị Quỳnh để công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến làm các thủ tục thuê nhà với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than VINACOMIN. Ngoài ra chị Quỳnh còn xuất trình chứng cứ là bản viết tay của ông Quyến ngày 17/10/2018 xác nhận đồng ý dỡ bỏ niêm tầng 3 để công ty xử dụng.

Đối với việc ông Quyến khai chưa bao giờ chuyển nhượng quyền thuê nhà cho chị Quỳnh mà hiện tại ông đang khởi kiện Công ty Thảo Thọ Quyến chứ không phải chị Quỳnh nhưng các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 02/5/2018 là ngày Công ty Thảo Thọ Quyến đề nghị thay đổi người đại diện theo pháp luật, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận về người đại diện theo pháp luật mới và các bên đã đồng ý ký bản cam kết về việc chị Quỳnh chuyển 9.000.000.000 đồng để thực hiện các nội dung trong bản cam kết nên xác nhận tại thời điểm 02/5/2018 chị Quỳnh chuyển khoản tiền 9.000.000.000 đồng cho các bên là chuyển số tiền thay cho Công ty Thảo Thọ Quyến.

Đối với bản cam kết ông Quyến khai chưa nhận được đồng nào nhưng tại phiên tòa sơ thẩm anh Hùng nộp tài liệu chứng cứ mới là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu ngày 02/5/2018 cũng đã thể hiện bên mua đã thanh toán cho bên bán toàn bộ số tiền mua ngôi nhà (bao gồm cả quyền sử dụng đất) là 2.457.000.000 đồng

Mặt khác, theo lời khai của ông Lê Đăng Thọ cũng xác định sau khi ký Bản cam kết ngày 02/5/2018 ông đã nhận đủ tiền từ chị Quỳnh, nên từ những nhận định nêu trên xác định ông Quyến đã nhận số tiền 9.000.000.000 đồng theo như cam kết để thỏa thuận các nội dung mà các bên đã ký kết. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quyến là có căn cứ.

Xem xét kháng cáo của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than – VINACOMIN nhận thấy: Điều 4 của hợp đồng thuê nhà quy định...*Trong thời gian thuê, người thuê nhà được quyền chuyển nhượng căn hộ cho người khác thuê, song phải làm thủ tục hợp đồng đổi tên thuê nhà với Công ty quản lý, hoặc với người được Công ty uỷ quyền....*

Tuy nhiên, bị đơn Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến không có yêu cầu phản tố. Bản án sơ thẩm tuyên *Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến có nghĩa vụ liên hệ với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than -*

VINACOMIN và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục thuê nhà trong thời gian còn lại của hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

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 nguyên đơn ông Chu Văn Quyên; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh Tâm, chị Chu Lê Quyên.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nguyên đơn ông Quyên, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh Tâm, chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin được nhận lại số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Quyên là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông Quyên. Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 163, 164, 165, 166 Bộ luật dân sự năm 2015
- Điểm a Khoản 1 Điều 92; Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009.
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn Quyên đối với bị đơn là Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyên về việc đòi tài sản là căn hộ 606 số nhà 29 Trương Hán Siêu, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Chu Văn Quyên; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh Tâm, chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Chu Lê Quyên, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu than Vinacomin được nhận lại số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai số 0052586 ngày 12/9/2023; Biên lai số 0052570 ngày 13/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Quyến. Ông Quyến được nhận lại số tiền 37.500.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0051247 ngày 18/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Công ty TNHH sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyến không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm

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.

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

Nơi nhận:

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

Trần Thị Liên Anh