TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2024/DS-PT
Ngày 09-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 226/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 248/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, Thông báo về việc thay đổi ngày xét xử phúc thẩm số 26/2024/TB-TA ngày 12 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 78/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 56/2024/QĐ-TA ngày 02 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty cổ phần D1.
Địa chỉ: Số B đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Người đại diện theo pháp luật:
1. Ông Nguyễn Tiến M - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
2. Ông Lê Văn C - Tổng giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền:
1. Ông Phan Lê Nhật M1, sinh năm 1988.
2. Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968.
3. Bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980.
4. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số B L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền số 477/UQ-OSCVN ngày 26-8-2022 (ông M1 có mặt; ông K, bà N và bà L vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền,lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*:

Ông Hoàng Sỹ T - Luật sư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: A khu tập thể B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*:

Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: B khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 24-11-2022 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn*:

Ông Đỗ Thành T3 - Luật sư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

Bà Phan Thị D, sinh năm 1983.

Địa chỉ: A khu tập thể B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà D*:

Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: B Khu B,số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 09-5-2023 (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn T1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty cổ phần D1 (sau đây gọi tắt là Công ty O) trình bày:

Diện tích đất thửa 142, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất được nhà nước giao cho Công ty O thuê.

Năm 1983, Ủy ban nhân dân Đ cấp cho Công ty D1 theo Quyết định số 563/QĐ.UB ngày 07-11-1983, nhưng sau đó chỉ cho phép O được xây dựng công trình với diện tích gần 5000m^2. Đến tháng 3 năm 1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B-VT thực hiện Chỉ thị số 245/TTg ngày 22-4-1996 đã ban hành Quyết định số 567/QĐ - UBT ngày 06-3-1998, cho phép O thuê đất.

Ngày 19-3-2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B có văn bản số 1733/UBND -VP về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của O, qua đó cho O tiếp tục thuê đất đến hết thời gian thuê đã được nêu trước đây. Ngày 27-11-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thay mặt Ủy ban nhân dân tỉnh K1 Hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với Công ty cổ phần D1, thời hạn thuê là thời hạn còn lại của Quyết Định 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998, với mục đích thuê: Đất thương mại dịch vụ.

Hiện tại, O là đơn vị được nhà nước giao cho quản lý sử dụng theo Hợp đồng thuê số 57/HĐTĐ ngày 27-11-2017.

Quá trình xây dựng và sử dụng công trình như sau: Công trình nhà ở tại số A X xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn nhà nước và Nguồn vốn vay của Ngân hàng TMCP N1.

Mục đích xây dựng công trình là phục vụ cho các chuyên gia dầu khí của Liên X (theo Văn bản số 586/DLDK-XDC3 ngày 12-7-1986 và văn bản số 450/DLDK-KH ngày 26-5-1987).

Sau khi xây dựng xong ngày 15-7-1987, Công ty D1 đã ban hành Quyết định số 563/DLDK, cho thuê 48 căn hộ tại số A đường X chuyển thành Khách sạn phục vụ kinh doanh và giao cho khách sạn T quản lý kinh doanh.

Khách sạn T quản lý kinh doanh từ năm 1987 cho đến ngày 12-6-2007, thì chuyển lại cho Công ty TNHH MTV D1 tiếp tục kinh doanh.

Năm 2014, Bộ V thực hiện Nghị định số 59/2011/NĐ-CP đã tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước trực thuộc Bộ; Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL ngày 15-10-2015 phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV D1 thành công ty cổ phần.

Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14-11-2016, phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV D1 tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

Căn cứ khoản 5 Điều 14 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần và điểm g khoản 1 Điều 9 Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30-12-2011của Bộ T4 về việc Hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị Doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Chính phủ thì Công ty TNHH MTV D1 đưa tài sản là Chung cư B vào tài sản của doanh nghiệp khi cổ phần hóa là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 25-11-2016, Công ty TNHH MTV D1 đã tiến hành bàn giao tài sản, tiền vốn, lao động sang Công ty cổ phần D1 (Công ty O). Từ thời điểm này, Công ty O là chủ sở hữu hợp pháp của Chung cư B tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi tiếp nhận tài sản, Công ty O nhận thấy căn nhà 100 X đã xuống cấp, mất an toàn không đảm bảo cho việc ở cũng như kinh doanh nên yêu cầu các hộ thuê phải trả lại phòng đã thuê.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có ký hợp đồng thuê và gia hạn hợp đồng thuê như sau: Ngày 29-3-2013, O ký Hợp đồng cho thuê phòng số 20/HĐTP/VP2013 với ông Nguyễn Văn T1, tài sản cho thuê là căn phòng số 28 dãy A với diện tích khoảng 12 m^2 tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Mục đích ông Nguyễn Văn T1 thuê để làm chỗ ở cho gia đình, giá thuê là 420.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê kể từ ngày 01-04-2013 đến hết ngày 31-12-2013.

Ngày 31-12-2013, O và ông T1 ký Phụ lục 01/20, gia hạn thời gian thuê thêm 06 tháng, từ ngày 01-01-2014 đến ngày 30-6-2014.

Ngày 30-6-2014, O và ông T1 ký Phụ lục 02/20, gia hạn thời gian thuê thêm 06 tháng, từ ngày 01-7-2014 đến 31-12-2014.

Theo nội dung thỏa thuận nếu O có nhu cầu lấy lại tài sản, mặt bằng đã cho thuê thì thông báo bằng văn bản trước 30 ngày. Khi có nhu cầu sử dụng, O đã nhiều lần gửi thông báo cho ông Nguyễn Văn T1 biết để có thời gian, chủ động di chuyển toàn bộ tài sản và thực hiện bàn giao tài sản, thanh lý thanh lý hợp đồng thuê nhưng ông Nguyễn Văn T1 không thực hiện. Sau đó, O đã có các buổi gặp gỡ, làm việc với ông Nguyễn Văn T1 đôn đốc về thanh lý hợp đồng thuê tài sản, bàn giao chung cư B để Công ty triển khai dự án xây dựng mới.

Ngày 22-10-2021, Công ty O ban hành Thông báo số 747/2021/TB-OSCVN về việc trả lại và bàn giao căn phòng thuê. Tuy nhiên, cho đến nay ông Nguyễn Văn T1 vẫn không thực hiện nội dung cam kết trong hợp đồng mà cố tình chiếm giữ tài sản cho thuê của Công ty O.

Do tình trạng cơ sở vật chất của Chung cư B nói chung đã bị xuống cấp nghiêm trọng , Công ty O đã có kế hoạch phá dỡ toàn bộ để triển khai dự án mới tại khu đất của Công ty O, đã chấm dứt, thanh lý hợp đồng thuê đối với các hộ gia đình thuê phòng ở của Công ty O, trong đó có ông T1.

Việc ông Nguyễn Văn T1 cố tình chây lì không thực hiện việc thanh lý hợp đồng và bàn giao tài sản thuê cho Công ty O là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ông Nguyễn Văn T1 không thực hiện việc bàn giao nhà cho Công ty O gây thiệt hại cho phía Công ty về tiền thuê đất phải đóng cho Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Vì những lý do nêu trên, căn cứ các quy định về thẩm quyền của Tòa án, Công ty O làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị D phải trả lại căn phòng số 28 dãy A tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty O.

2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả tiền thuê chưa trả do chiếm giữ, sử dụng tài sản thuê trái pháp luật, không trả nhà đúng thời hạn thuê làm ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất, kinh doanh của Công ty O, từ ngày 01-01-2015 đến hết ngày 01-8-2022 là 26.600.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 (do ông Nguyễn Quang T2 đại diện) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D trình bày:

Việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở vì:

Khu tập thể B là nhà tập thể của cán bộ công nhân viên chức O Việt Nam, phục vụ cho cán bộ, công nhân viên trong công ty không có nhà ở để yên tâm công tác. Khu tập thể này được hình thành từ quỹ phúc lợi của cán bộ công nhân viên từ khi mới thành lập. Khi cho cán bộ công nhân viên ở tại đây, có Công ty có thu tiền và có trường hợp không thu tiền. Đây là nhà tập thể của O trước cổ phần hóa, theo khoản 4 Điều 14 Nghị định 59/2011/NĐ-CP của Chính Phủ thì không được phép cổ phần hóa.

Căn cứ tại Điều 1 Quyết định cấp đất số 567/QĐ-UB ngày 06-3-1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, thì mục đích cấp đất này để cho O làm nhà cho công nhân viên thuê ở và các hộ dân đã có đơn gửi Bộ V đang thụ lý giải quyết. Đề nghị đưa khu tập thể B ra khỏi danh mục cổ phần hóa và đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D phải trả căn phòng số 28, dãy A có diện tích là 12m^2 cho Công ty cổ phần D1.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01-01-2015 đến ngày 01-8-2022 là 26.600.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần D1 hỗ trợ ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24-8-2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do xét xử không đúng phát luật và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do xét xử không đúng quy định pháp luật và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1*:

[2.1] *Về việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể*:

- Thời hiệu khởi kiện hợp đồng thuê tài sản đã hết và bị đơn đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ vụ án nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng pháp luật.

- Cấp sơ thẩm không đưa Bộ V và Ủy ban nhân dân tỉnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo của các hộ dân đối với các cơ quan trên là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Cấp sơ thẩm không triệu tập những người làm chứng là cán bộ kế toán của Công ty O để xác nhận nguồn vốn xây dựng khu tập thể B là từ nguồn qũy phúc lợi của doanh nghiệp.

Xét những lý do nêu trên của bị đơn thì thấy:

[2.1.1] *Về thời hiệu khởi kiện*:

Ngày 30-8-2022, Công ty O nộp đơn khởi kiện ông T1 để yêu cầu ông T1 trả lại nhà và trả số tiền bằng tiền thuê nhà do chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà của nguyên đơn. Sau đó, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc trả số tiền thuê nhà, chỉ còn yêu cầu bị đơn trả lại nhà thuê. Đây là việc bên cho thuê (chủ sở hữu) đòi lại tại sản từ bên thuê, là một trong những quyền của chủ sở hữu để bảo vệ quyền sở hữu tài sản của mình. Do vậy, theo khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự 2015 thì trường hợp này Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên cấp sơ thẩm không xem xét về thời hiệu khởi kiện là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.2] *Về việc cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh B và Bộ V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu của bị đơn*:

Xét, trong vụ án này, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại căn hộ theo hợp đồng thuê nhà, còn bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì đối với các quyết định hành chính cá biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh B và Bộ V ban hành. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã yêu cầu 2 cơ quan này có ý kiến trả lời về những vấn đề cần làm rõ trong vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa 2 cơ quan này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là phù hợp quy định của pháp luật.

Mặt khác, việc ông T1 khiếu nại, tố cáo Bộ V về việc cổ phần hóa doanh nghiệp không đúng quy định pháp luật, khiếu nại, tố cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B tự ý chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty O là ông T1 thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo của công dân theo thủ tục hành chính, không liên quan đến việc giải quyết vụ án này. Do đó, ông T1 yêu cầu Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo nêu trên là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.1.3] *Về việc không triệu tập người làm chứng nhân viên kế toán của Công ty O*:

Bị đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng là các nhân viên kế toán của Công ty O nhưng không cung cấp đầy đủ họ tên, địa chỉ của những người này nên cấp sơ thẩm không triệu tập họ tham gia tố tụng là phù hợp.

[2.2] *Về việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng quy định pháp luật, vì những lý do sau:*

- Bị đơn chỉ ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Một thành viên D1 chứ không ký hợp đồng thuê nhà với Công ty O (đơn vị mua lại), nên Công ty O không có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nhà thuê.

- Khu tập thể B được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của Công ty, không phải là vốn ngân sách nhà nước và vay Ngân hàng như nguyên đơn khai. Do vậy, việc Bộ V đưa khu tập thể này vào giá trị tài sản cổ phần hóa doanh nghiệp là trái quy định pháp luật.

- Ủy ban nhân dân tỉnh B (do Sở T đại diện) ký lại hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 27-11-2017 và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là trái pháp luật, vì tại Điều 1 của Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cho phép Công ty D1 được chuyển sang thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên thuê.

Xét những lý do kháng cáo nêu trên của bị đơn thì thấy:

[2.2.1] *Về tư cách kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty O từ Công ty TNHH Một thành viên D1*:

Lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc hình thành và quá trình sử dụng Khu tập thể B hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp (Bl 162-208), phù hợp với nội dung văn bản trả lời của Bộ V (Bl 248-249) và Ủy ban nhân dân tỉnh B (Bl 242-243). Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Khu tập

thể B được xây dựng trên một phần diện tích đất thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ A X, phường T, thành phố V. Diện tích đất này được Ủy ban nhân dân Đ cấp cho Công ty D1 theo Quyết định số 563/QĐ ngày 07-11-1983 để xây dựng nhà cho cán bộ công nhân viên của công ty (Bl 170). Sau khi xây dựng xong vào năm 1987, Công ty D1 đã ban hành Quyết định số 563/DLDK ngày 15-7-1987, giao căn nhà tập thể OSCVN 48 căn hộ (96 phòng ngủ) đường X nay chuyển thành khách sạn để phục vụ hoạt động kinh doanh và giao cho Khách sạn T5 quản lý – kinh doanh phục vụ chuyên gia dầu khí người Nga (L) (Bl 163). Sau khi các chuyên gia dầu khí dời đi, Khách sạn T5 tiếp tục kinh doanh lưu trú đến năm 2006.

Ngày 12-6-2007, Công ty D1 ban hành Quyết định 387B/QĐ-OSCVN, điều chuyển khu khách sạn 96 căn đường X từ Khách sạn T5 về Văn phòng công ty Q (Bl 162). Sau khi nhận lại tài sản, O Việt Nam ưu tiên cho các cán bộ công nhân viên công ty có khó khăn về chỗ ở thuê phòng. Số tiền cho thuê phòng được Công ty H vào doanh thu chung của công ty (Bl 249).

Ngày 06-3-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT với nội dung: Cho phép Công ty D1 được chuyển sang thuê 4.032,3 m^2 đất tại đường X (Khu tập thể B - OSC.V) phường B, thành phố V để sử dụng vào mục đích làm nhà ở tập thể cho CBCNV thuê. Ngày 18-11-1998, Công ty D1 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434964 đối với diện tích đất trên (Bl 203 và 208).

Ngày 30-6-2010, Bộ V ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Công ty D1 (B 203).

Ngày 19-3-2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Công văn số 1733/UBND-VP về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của O, cho phép Công ty TNHH Một thành viên D1 sau cổ phần hóa được tiếp tục sử dụng lô đất số 100 X theo thời gian thuê đất còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký với Sở T.

Ngày 15-10-2015, Bộ V ban hành Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH Một thành viên D1 thành công ty cổ phần. Ngày 14-11-2016, Bộ V ban hành Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Một thành viên D1 tại thời điểm chuyển thành công ty cổ phần (192-197). Tại Biên bản bàn giao tài sản – tiền vốn – lao động số 854/BB-OSCVN ngày 25-11-2016 giữa bên giao là Công ty TNHH Một thành viên D1 và bên nhận là Công ty cổ phần D1 thể hiện có bàn giao Chung cư B X (Bl 186-191).

Ngày 27-11-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với Công ty O, trong đó: Công ty O được thuê diện tích đất 3.668,2 m^2 tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thời hạn thuê là thời hạn còn lại của Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 và Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 12-12-2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, kể từ ngày 31-12-2015. Mục đích sử dụng đất là: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ).

Khoản 3 Điều 10 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 quy định: "*Công ty cổ phần được sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần đã bàn giao và có các quyền khác theo qui định*".

Từ các căn cứ pháp lý trên cho thấy, Công ty O là doanh nghiệp kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty TNHH Một thành viên D1, trong đó có các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho thuê phòng với ông Nguyễn Văn T1. Do đó, Công ty O có quyền khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại nhà thuê tại Chung cư B.

[2.2.2] *Theo bị đơn, khu tập thể B được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của Công ty, không phải là vốn ngân sách nhà nước và vay Ngân hàng như nguyên đơn khai. Do vậy, việc Bộ V đưa khu tập thể này vào giá trị tài sản cổ phần hóa doanh nghiệp là trái quy định pháp luật*.

Theo nguyên đơn, khu tập thể B được xây dựng từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và một phần vốn vay Ngân hàng N1. Điều này được Bộ V (là Cơ quan chủ quản) xác nhận tại Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022. Còn phía bị đơn cho rằng Khu tập thể B được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của Công ty nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh lời khai trên là có căn cứ. Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022 của Bộ V cũng nêu rõ: "*Căn cứ các tài liệu do Công ty cung cấp và các tài liệu liên quan đến cổ phần hóa Công ty, Bộ V chưa thấy có tài liệu thể hiện Chung cư B tại khu đất A X, phường T, thành phố V là tài sản được xây dựng bằng nguồn quỹ phúc lợi như phản ánh của các hộ dân tại các đơn khiếu kiện*".

Căn cứ khoản 5 Điều 14 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Chính phủ và điểm g khoản 1 Điều 9 Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30-12-2011 của Bộ T4 thì Công ty TNHH Một thành viên D1 đưa Chung cư B (tài sản đang sử dụng với mục đích kinh doanh) vào tài sản của doanh nghiệp khi cổ phần hóa là đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận ý kiến nêu trên của bị đơn.

[2.2.3] Bị đơn cũng cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh B ký lại hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 27-11-2017 và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là trái pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ Điều 11, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại mục 2.2.5.4 Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02-6-2014 của Bộ trưởng Bộ T6 thì việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh. Mặt khác, việc ký lại hợp đồng thuê đất như trên không làm thay đổi chủ sử dụng đất, chủ sở hữu đối với khu tập thể B nên không ảnh hưởng gì đến việc giải quyết vụ án này. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến trên của bị đơn.

[2.3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại nhà thuê do đã hết thời hạn thuê*:

Hợp đồng cho thuê phòng số 20/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 giữa bên cho thuê là Công ty TNHH Một thành viên D1 và bên thuê là ông Nguyễn Văn T1 và các phụ lục hợp đồng số 01/20 và 02/20 (Bl 133-136), là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia.

Theo Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng nêu trên thì ông T1 đồng ý thuê phòng số 28 dãy A với diện tích khoảng 12m^2 tại căn nhà số A X, phường T, thành phố V để sử dụng vào mục đích làm chỗ ở cho gia đình. Thời hạn thuê kể từ ngày 01-4-2013 đến hết ngày 31-12-2014. Sau ngày 31-12-2014 các bên không ký thêm bất cứ hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng nào khác. Do vậy, thời hạn thuê căn phòng trên của ông T1 đã hết từ ngày 31-12-2014.

Trước khi hết hạn hợp đồng, ngày 28-8-2014, Công ty O ban hành Văn bản số 606/CV-OSCVN thông báo về việc chấm dứt hợp đồng vào ngày 31-12-2014 và yêu cầu ông T1 và các hộ tự chuyển đến nơi ở mới để bàn giao nhà cho Công ty O (Bl 160). Các năm sau đó, nguyên đơn tiếp tục có các văn bản đề nghị ông T1 giao trả lại phòng thuê cho nguyên đơn (Bl 155-161). Tại buổi làm việc ngày 22-5-2018 và 05-6-2018, ông T1 xác nhận đồng ý trả nhà cho C1 từ nhưng xin gia hạn thêm cho thời gian giao trả vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn, chưa có điều kiện tìm chỗ ở mới (Bl 102-105). Tuy nhiên, đến nay, ông T1 vẫn chưa thanh lý hợp đồng, chưa bàn giao trả tài sản thuê là vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký với bên cho thuê.

Tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng cho thuê phòng số 20/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (bên cho thuê): "*Nhận tiền cho thuê phòng, tài sản hàng tháng và nhận lại diện tích, tài sản cho thuê khi hợp đồng chấm dứt*". Đồng thời, mục 3.6 của Hợp đồng trên cũng nêu rõ: "*Trong trường hợp hợp đồng hết hạn mà bên B không bàn giao ngày phòng, diện tích, tài sản thuê trả bên A, bên A được quyền thuê lao động để thực hiện việc di chuyển đồ dùng cũng như các trang thiết bị khác của bên B ra khỏi phòng, diện tích của bên A đã cho thuê, toàn bộ chi phí di chuyển do bên B thanh toán với bên A*".

Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận ...*".

Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014 quy định một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà là "*Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn*".

Do vậy, khi hợp đồng thuê phòng trên hết hạn, ông T1 và bà D có nghĩa vụ giao trả lại căn phòng đã thuê cho Công ty TNHH Một thành viên D1 (hiện nay là Công ty O kế thừa). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty O, buộc ông T1, bà D có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thuê là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu của Công ty O về việc buộc ông T1 phải trả tiền thuê phòng do chiếm giữ phòng A28 chung cư B: Tại cấp sơ thẩm, Công ty O đã rút

yêu cầu khởi kiện này đối với ông T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty O tự nguyện hỗ trợ cho ông T1, bà D số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời tài sản để trả phòng thuê cho Công ty O. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của Công ty O là phù hợp với Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.6] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] *Về chi phí tố tụng*:

Yêu cầu khởi kiện của Công ty O được chấp nhận nên ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng. Do Công ty O đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông T1 phải hoàn trả cho Công ty O số tiền đã nộp.

[4] *Về án phí*:

[4.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Công ty O không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 158, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 244, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 480 và Điều 490 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 129 và Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH13 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D phải trả căn phòng số 28, dãy A có diện tích khoảng 12m^2 tại căn nhà số A X, phường T, thành phố V cho Công ty cổ phần D1, theo Hợp đồng cho thuê phòng số 20/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1 về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01-01-2015 đến ngày 01-8-2022 với số tiền 26.600.000 (hai mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần D1 hỗ trợ bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty cổ phần D1 số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm cho bên được thi hành án tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án, theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần D1 660.000 (sáu trăm sáu mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003446, ngày 08-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001211 ngày 05-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09-5-2024).

Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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 tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ