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: 246/2024/DS-PT
Ngày 05 - 11 - 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 Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – 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.

Ngày 05 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/2023/TLPT-DS ngày 12/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐ-PT ngày 19/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2024/QĐ-PT ngày 01/02/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 37/2024/TB-TA ngày 15/4/2024, Thông báo hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐ-PT ngày 10/5/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 171/2024/TB-TA ngày 14/10/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần D2 (Gọi tắt là Công ty D2);

Trụ sở: Số B đường L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: ông Nguyễn Tiến M - Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty D2 (vắng mặt) và ông Lê Văn C - Tổng giám đốc Công ty D2 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Lê Nhật M1, sinh năm 1988 (vắng mặt); ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968 (vắng mặt); bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980 (vắng mặt) và Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984 (có mặt); cùng địa chỉ: Số B đường L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ T - Luật sư thuộc Công ty TNHH T12 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Đức T1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: C+C6 khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1954; địa chỉ: B khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T1: Ông Đỗ Thành T3 - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt) và ông Nguyễn Đức C1 - Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

2. Ông Bùi Xuân T4, sinh năm 1980; Địa chỉ: A+4 khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1954; địa chỉ: B khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T4: Ông Đỗ Thành T3 - Luật sư thuộc Công ty L2, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Hằng H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: G Lô B, Khu A V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H*:* Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1954; địa chỉ: B khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Nguyễn Quang T5, sinh năm 1974 (vắng mặt) và bà Trần Mai T6, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: C+C6 khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Lê Thị Thu T7, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: A+4 khu tập thể B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T7*:* Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1954; địa chỉ: B khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1990 (vắng mặt) và bà Lê Thị P, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A+4 khu B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Địa chỉ: số A, đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T8, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn M2, chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt); ông Nguyễn Tấn D, chức vụ: Trưởng phòng quy hoạch – Kế hoạch C3 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: số A, đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Người kháng cáo:** Ông Trần Đức T1, sinh năm 1971 và ông Bùi Xuân T4, sinh năm 1980; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2021, ngày 28/12/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn – Công ty cổ phần D2 (Gọi tắt là Công ty D2) trình bày:

Chung cư B tại số A X, phường T, thành phố V là tài sản thuộc sở hữu của Công ty cổ phần D2 (Công ty được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV D2) (sau đây gọi tắt là "OSC Việt Nam") được xây dựng trên diện tích khoảng 3.668,2 m^2 theo hồ sơ pháp lý đất đai là ngày 06/3/1998, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT về việc cho Công ty D2 được chuyển sang thuê 4.032,3 m^2 đất tại đường X, Phường T, thành phố V với mục đích thuê: Đất thương mại dịch vụ. Ngày 18/11/1998, Công ty D2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 30/6/2010, Bộ V ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc chuyển đổi Công ty D2 chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV D2.

Ngày 08/5/2013, Công ty H3 việc cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi tên thành Công ty TNHH MTV D2. Đồng thời, cập nhật lại diện tích thuê đất từ 4.032,3 m^2 giảm còn 3.668,2 m^2 do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để xây dựng các trạm biến áp thuộc dự án cải tạo và phát triển lưới điện phân phối thành phố V.

Ngày 15/10/2015, Bộ V đã ban hành Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV D2 thành Công ty Cổ phần. Ngày 31/12/2015, Công ty TNHH MTV D2 cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần D2, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (tên mới là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B) xác

nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013 và ngày 03/01/2018 và từ đó đến nay không có biến động về đất đai.

Chung cư B tại số A X, phường T, thành phố V có nguồn gốc được Công ty D2 xây dựng bằng nguồn vốn Nhà nước và nguồn vốn vay của ngân hàng (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 D2 đã ban hành Quyết định số 563/DLDK về việc chuyển căn nhà tập thể cán bộ công nhân viên gồm 48 căn hộ đường X (nay gọi là Chung cư B) chuyển thành Khách sạn phục vụ kinh doanh (phục vụ các chuyên gia dầu khí Liên Xô) và giao cho Khách Sạn tháng M3 (đơn vị trực thuộc của Công ty D2) quản lý kinh doanh cho đến ngày 12/6/2007 thì chuyển lại cho Công ty D2 tiếp tục kinh doanh đến khi cổ phần hóa (Quyết định số 387B/QĐ-OSCVN ngày 12/6/2007 về việc điều chuyển tài sản, công cụ từ Khách sạn T13 về Văn phòng công ty). Ngày 19/3/2015, thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp có vốn Nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành văn bản số 1733/UBND-VP cho phép Công ty D2 tiếp tục sử dụng các lô đất trong đó có lô đất Xô Viết Nghệ T9 sau khi cổ phần hóa. Ngày 31/8/2015, Bộ T14 đã ban hành văn bản số 12002/BTC-QLCS thống nhất cho Công ty D2 giữ lại 49/51 cơ sở nhà, đất của Công ty trong đó có chung cư Bàu sen với mục đích làm "Căn hộ kinh doanh". Bộ V ban hành Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14/11/2026 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH D2 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần. Ngày 25/11/2016, Công ty TNHH D2 tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang Công ty D2 trong đó có Chung cư B được đánh giá lại theo giá trị thực tế tại ngày 30/9/2014 với nguyên giá là 21.956.509.091đồng, giá trị còn lại là 9.441.298.909đ. Do đó, công trình chung cư Bàu sen là tài sản thuộc sở hữu của Công ty D2.

Về việc cho thuê tài sản tại khu đất nêu trên như sau:

Ngày 29/3/2013, Công ty D2 ký Hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 với ông Bùi Xuân T4 về việc cho ông Bùi Xuân T4 thuê căn phòng số 3-4 dãy A, diện tích khoảng 36m^2, tại chung cư B X, phường T, thành phố V. Mục đích để ông Bùi Xuân T4 làm chỗ ở cho gia đình. Giá thuê 650.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/12/2013. Hết thời hạn thuê nhà, giữa ông Bùi Xuân T4 và OSC tiếp tục gia hạn hợp đồng cho thuê phòng 02 lần đến ngày 31/12/2014.

Ngày 29/3/2013, Công ty D2 ký Hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 với ông Trần Đức T1 về việc cho ông Trần Đức T1 thuê căn phòng số 5-6 dãy C, diện tích khoảng 27m^2, tại chung cư B X, phường T, thành phố V. Mục đích để ông Trần Đức T1 làm chỗ ở cho gia đình. Giá thuê 650.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/12/2013. Hết thời hạn thuê nhà, giữa ông Trần Đức T1 và D2 tiếp tục gia hạn hợp đồng cho thuê phòng 02 lần đến ngày 31/12/2014.

Do tình trạng cơ sở vật chất của chung cư B ngày càng xuống cấp nghiêm trọng, không đảm bảo an toàn, không đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy, không đủ điều kiện để ở. Công ty D2 đã có kế hoạch phá dỡ chung cư và triển khai dự án mới tại khu đất chung cư B. Ngày 28/8/2014, Công ty D2 đã gửi Văn bản số 606/CV-OSCVN đến các hộ dân thuê căn phòng thông báo về tình trạng căn phòng và sẽ chấm dứt hợp đồng cho thuê vào ngày 31/12/2014, đồng thời hỗ trợ một phần chi phí bằng việc miễn không thu tiền thuê trong 04 tháng (tháng 9/2014 đến tháng 12/2014) và đề nghị các hộ chuyển đến nơi ở mới, bàn giao lại căn phòng, tài sản thuê cho Công ty D2.

Từ ngày 01/9/2014 đến nay, Công ty D2 chưa thu tiền thuê căn phòng của các hộ dân và nhiều lần gửi thông báo *(VB số 14/CV-OSCVN ngày 10/01/2015; VB số 307/OSCVN-VP ngày 12/5/2016; VB số 644/OSCVN -VP ngày 11/8/2016; VB số 1073/CV OSCVN ngày 30/12/2017, VB số 349/2018/TB-OSCVN ngày 21/5/2018, VB số 752/2021/TB-OSCVN ngày 22/10/2021)* để yêu cầu di dời, trả lại căn phòng cho Công ty D2. Tuy nhiên, bản thân ông Bùi Xuân T4, ông Trần Đức T1 vẫn không thực hiện việc di dời và trả lại căn phòng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty D2. Vì những lý do nêu trên, Công ty D2 đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp với yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Bùi Xuân T4 trả lại căn phòng số 3-4 dãy A, diện tích khoảng 36m^2 theo Hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 tại chung cư B tại A X, phường T, thành phố V cho Công ty D2.

- Yêu cầu ông Bùi Xuân T4 trả tiền thuê phòng chưa trả tạm tính theo giá thuê không nộp từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/12/2021 là 87 tháng x 650.000đ = 56.550.000đồng.

- Yêu cầu ông Trần Đức T1 trả lại căn phòng số 5-6 dãy C, diện tích khoảng 27m^2 theo Hợp đồng cho thuê số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 tại chung cư B tại A X, phường T, thành phố V cho Công ty D2.

- Yêu cầu ông Trần Đức T1 trả tiền thuê phòng chưa trả tạm tính theo giá thuê không nộp từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/12/2021 là 87 tháng x 650.000đ = 56.550.000đồng.

- Yêu cầu ông Bùi Xuân T4 và ông Trần Đức T1 phải tháo dỡ, trả lại nguyên trạng căn phòng như lúc mới thuê cho Công ty D2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T4, ông T1 phải trả tiền thuê phòng chưa trả và tự nguyện hỗ trợ do phải di dời cho mỗi gia đình 10.000.000 đồng.

2. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày như sau:

2.1. Bị đơn ông Bùi Xuân T4 trình bày:

Ông T4 xác nhận có ký với Công ty TNHH MTV D2 hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 tại chung cư B tại A X, phường T, thành phố V. Thuê căn phòng 3+4 dãy A cho gia đình ông cùng vợ con ở. Sau đó

Công ty D2 đã thông báo đòi lại căn phòng nêu trên nhưng ông không đồng ý trả lại cho Công ty D2. Vì lý do ông ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV D2, không ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là Công ty cổ phần D2 và Khu N được hình thành từ quỹ phúc lợi.

2.2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Đức T1, ông Bùi Xuân T4 và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hằng H, bà Lê Thị Thu T7: ông Nguyễn Quang T2 trình bày:

Ông Nguyễn Quang T2 cho rằng việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở vì:

Tại Quyết định số 567/QĐ- UBT ngày 06-3-1998 tại Điều 1 có ghi "Mục đích thuê dùng làm nhà ở cho cán bộ nhân viên thuê. Thời hạn thuê là 45 năm tính từ ngày 11/1/1996; hình thức thuê trả tiền thuê đất hàng năm". Về phần tài sản trên đất là hình thành từ quỹ phúc lợi của tất cả cán bộ công nhân viên từ khi mới thành lập OSC Việt Nam 23/6/1977. Tài sản này thể hiện ở tài liệu:

T15 nhà nước năm 1985, trong lúc kiểm kê thì khu tập thể Bàu Sen xây chưa xong vẫn còn giai đoạn khung sườn nhưng trong tài liệu của T15 nhà nước và của công ty D2 chỉ ghi là "quỹ phúc lợi" và không ghi rõ số tiền bao nhiêu.

Sổ giao vốn do Bộ T14 cấp cho Công ty D2 năm 1987 (Bộ T14 cấp đồng loạt cho các Doanh nghiệp nhà nước), trong sổ có đại diện của Bộ V (cơ quan giao vốn), đại diện D2 có giám đốc và kế toán trưởng ký nhận vào sổ giao vốn đó. Trong sổ giao vốn ghi rõ khu tập thể Bàu Sen là quỹ phúc lợi và không ghi số tiền bao nhiêu.

Đại hội công nhân viên chức hàng năm của công ty D2 đều ghi rõ trong biên bản là chung cư Bàu sen là quỹ phúc lợi.

Báo cáo tài sản cố định của phòng kế toán công ty D2 hàng năm cũng ghi khu tập thể Bàu sen là quỹ phúc lợi và không ghi rõ số tiền là bao nhiêu.

Dựa vào những trình bày này việc công ty D2 đưa khu tập thể Bàu sen vào danh mục cổ phần hóa là trái với quy định của pháp luật. Cụ thể: Tại Khoản 4 Điều 14 Nghị Định 59/2011 ngày 18/7/2011 của Thủ tướng chính phủ: *"Đối với nhà ở cán bộ công nhân viên đầu tư bằng nguồn quỹ phúc lợi của Doanh nghiệp, kể cả nhà ở được đầu tư bằng vốn ngân sách cấp thì chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà đất của địa phương quản lý".* Theo Nghị định này, khi cổ phần hóa công ty D2 phải trả khu tập thể Bàu sen về cho tỉnh quản lý mới đúng pháp luật. Vì lý do nêu trên, tôi đại diện cho ông T4, ông T1, bà T7, bà H không đồng ý bàn giao căn phòng số 3-4 dãy A, căn phòng 5-6 dãy C cho nguyên đơn. Hợp đồng ký giữa Công ty D2 và ông Bùi Xuân T4, ông Trần Đức T1 là hợp đồng chỉ có giá trị nội trong công ty D2 và không có giá trị pháp lí, cụ thể có giấy xác nhận của giám đốc cơ sở về việc không có nhà ở thì được Công ty D2 bố trí nhà ở bằng hợp đồng nội bộ nói trên với giá nội bộ. Nếu hợp đồng có giá trị pháp lí phải có vợ ông T4, vợ ông T1 ký vào hợp đồng và đúng với giá thị trường chứ không phải là giá nội bộ ghi trong hợp đồng.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu triệu tập Bộ V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, triệu tập ông Thái Hồng C2 – Tổng giám đốc công ty trách nhiệm hữu hạn MTV D2, và khi cổ phần hóa là tổng giám đốc công ty cổ phần D2 và yêu cầu ông Thái Hồng C2 cung cấp hóa đơn chứng từ chứng minh khu tập thể bàu sen xây dựng bằng vốn kinh doanh của công ty D2 thể hiện ở Công văn số 288/2018/CV-OSCVN ngày 04/5/2018, ông Thái Hồng C2 đã ký công văn. Ông đang khiếu nại Công văn số 288/2018/CV-OSCVN ngày 04/5/2018 Bộ V và V. Triệu tập ông Tạ Quốc T10 (năm 2018 là Phó giám đốc sở X) với lý do ông Tạ Quốc T10 ký Công văn số 3394/SXD-QLN ngày 10/10/2018 gửi ông Vũ Đức T11 và các hộ dân khu tập thể Bàu Sen, với nội dung là công trình xuống cấp. Triệu tập ông Ngô Văn S – kế toán trưởng Công ty TNHH MTV D2 đến năm 2022; ông Đỗ H1 - Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV D2 đến năm 2005; ông Trần Văn D1 – Kế toán Phòng T16.

Quá trình ở tại căn phòng số 3-4 dãy A của ông T4 thì ông T4 có sửa chữa, cơi nới phòng bếp và phòng sinh hoạt chung từ hành lang, lăn sơn và sửa lại đường điện. Việc sửa chữa này ông T4 không xin phép bên Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V và phía cho thuê căn hộ là OSC Việt Nam. Đối với chi phí cơi nới sửa chữa ông T4, bà T7 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình ở tại căn phòng số 5-6 dãy C của ông T1 thì ông T1 có sửa chữa làm lại công trình phụ, sơn và đi lại đường điện. Việc sửa chữa này ông T1 tự sửa chữa không xin phép bên Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V và phía cho thuê căn hộ là OSC Việt Nam. Đối với chi phí cơi nới sửa chữa ông T1, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T10 xác nhận ông Trần Đức T1 có ký với Công ty TNHH D2 hợp đồng cho thuê số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 tại chung cư B tại A X, phường T, thành phố V. Thuê căn phòng 5+6 dãy C cho gia đình ông T1 cùng vợ con ở. Sau đó Công ty D2 đã thông báo đòi lại căn phòng nêu trên nhưng ông T1 không đồng ý trả lại cho D2. Vì lý do ông T1 ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV D2, không ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là Công ty cổ phần D2 và Khu N được hình thành từ quỹ phúc lợi. Ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu triệu tập Bộ V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, triệu tập ông Thái Hồng C2, ông Tạ Quốc T10, ông Ngô Văn S, ông Đỗ H1, ông Trần Văn D1 là người làm chứng trong vụ án mà trong quá trình giải quyết vụ án ông đã yêu cầu.

Nay đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T1, ông T4: ông Đỗ Thành T3 phát biểu quan điểm:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án xác định là quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 429 của Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng là 03 năm kể từ ngày nhận được, biết được quyền và lợi ích bị xâm phạm. Trong vụ án này đã quá 03 năm

nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện.

Công ty cổ phần D2 thành lập năm 2015, khi thành lập có biên bản bàn giao về các tài sản cổ phần hóa nên các tài liệu mà ông T4, ông T1 và đại diện ủy quyền ông T3 yêu cầu công ty D2 phải cung cấp các tài liệu vì công ty được chuyển đổi từ công ty TNHH MTD2 sang công ty cổ phầD2 nên theo quy định phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của công ty cũ nên tất cả các hồ sơ giấy từ liên quan đến công ty cũ phải được lưu giữ. Bản chất của vụ việc tranh chấp này được xác định là do Bộ V đưa khu tập thể Bàu sen vào danh mục cổ phần hóa là trái quy định. Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định thuê đất mục đích là cho công nhân viên thuê ở nhưng tại Quyết định thuê đất số 57/HĐTĐ, việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Công ty D2 chuyển mục đích thuê là đất thương mại dịch vụ là trái quy định. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D2.

2.4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Đức T1: ông Nguyễn Đức C1 phát biểu quan điểm:

Đề nghị Tòa án căn cứ Nghị đinh 59/2011NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Thủ tướng chính phủ; Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 để bảo vệ quyền lợi của những người lao động hiện đang ở tại khu tập thể B X, phường T, thành phố V.

Ông Lê Ngọc L1 là người ký quyết định cho Công ty D2 thuê đất hiện nay đang được UBND tỉnh B thanh tra. Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết thanh tra đối với ông L1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông N1, bà P, ông T5, bà T6:

Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tống đạt hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Tại Công văn số 206/STNMT-CCQLDĐ ngày 12/01/2023 gửi Tòa án có ý kiến cụ thể: Chung cư B có nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như Công ty D2 đã trình bày. Ngày 27/11/2017, Sở T ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với Công ty CP D2, với nội dung: Diện tích đất thuê: 3.668,2 m^2; Địa chỉ: Số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Ria - Vũng Tàu; Thời hạn thuê đất: kể từ ngày 31/12/2015 đến ngày 01/01/2041; Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm. Theo đó, Công ty D2 có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định tại Điều 175 Luật đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân tỉnh B không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc và điều kiện công tác chuyên môn không thể tham gia các buổi làm việc. Do vậy, ông D và ông M2 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vụ án nêu trên.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D2 đối với bị đơn ông Bùi Xuân T4, ông Trần Đức T1.

1. Chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013, phụ lục 01/06 hợp đồng cho thuê phòng tại khu tập thể Bàu sen số 06/HĐTP/VP2013 ngày 31/12/2013, phụ lục 02/06 hợp đồng cho thuê phòng tại khu tập thể Bàu sen số 06/HĐTP/VP2013 ngày 30/6/2014 giữa ông Bùi Xuân T4 với Công ty cổ phần D2. Buộc ông Bùi Xuân T4, bà Lê Thị Thu T7, ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Lê Thị P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản không cố định trong toàn bộ căn phòng số 3+4 dãy A ra khỏi căn phòng số 3+4 dãy A gắn liền với diện tích khoảng 36m^2 tại Chung cư B X, phường T, thành phố V.

2. Buộc ông Bùi Xuân T4, bà Lê Thị Thu T7, ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Lê Thị P có trách nhiệm trả lại căn phòng số 3+4 dãy A gắn liền với diện tích khoảng 36m^2 theo hợp đồng cho thuê số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 có vị trí tại Chung cư B X, phường T, thành phố V cho Công ty cổ phần D2.

3. Chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013, phụ lục 01/48 hợp đồng cho thuê phòng tại khu tập thể Bàu sen số 48/HĐTP/VP2013 ngày 31/12/2013, phụ lục 02/48 hợp đồng cho thuê phòng tại khu tập thể Bàu sen số 48/HĐTP/VP2013 ngày 30/6/2014 giữa ông Trần Đức T1 với Công ty cổ phần D2. Buộc ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Hằng H, ông Nguyễn Quang T5 và bà Trần Mai T6 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản không cố định trong toàn bộ căn phòng số 5+6 dãy C ra khỏi căn phòng số 5+6 dãy C gắn liền với diện tích khoảng 27m^2 tại Chung cư B X, phường T, thành phố V.

4. Buộc ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Hằng H, ông Nguyễn Quang T5 và bà Trần Mai T6 có trách nhiệm trả lại căn phòng số 5+6 dãy C gắn liền với diện tích khoảng 27m^2 theo hợp đồng cho thuê số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 có vị trí tại Chung cư B X, phường T, thành phố V cho Công ty cổ phần D2.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn ông Bùi Xuân T4 trả số tiền thuê phòng từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/12/2021 là 56.550.000đồng (Năm mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) và đối với yêu cầu bị đơn ông Trần Đức T1 trả tiền thuê phòng từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/12/2021 là 56.550.000đồng (Năm mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty cổ phần D2 hỗ trợ bị đơn ông Bùi Xuân T4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T7

là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Hỗ trợ bị đơn ông Trần Đức T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 H là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Đức T1 có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của ông Bùi Xuân T4 có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Trần Đức T1, ông Bùi Xuân T4 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Đức T1, ông Bùi Xuân T4 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương

sự có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đức T1, ông Bùi Xuân T4 thì thấy:

[2.1] Nội dung của hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Bùi Xuân T4 và hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Trần Đức T1:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 và ông Bùi Xuân T4 cùng thừa nhận việc ký kết hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 với nội dung: Công ty D2 cho ông Bùi Xuân T4 thuê tài sản là căn phòng số 3+4, dãy A, diện tích khoảng 36m^2 tại chung cư B X, phường T, thành phố V. Mục đích để ông Bùi Xuân T4 làm chỗ ở cho gia đình. Giá thuê 650.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2013 đến hết ngày 31/12/2013. Hết thời hạn thuê nhà, giữa ông Bùi Xuân T4 và Công ty D2 đồng ý tiếp tục gia hạn hợp đồng cho thuê phòng 02 lần đến ngày 31/12/2014.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 và ông Trần Đức T1 cùng thừa nhận việc ký kết hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013, ông Trần Đức T1 thuê căn phòng số 5-6 dãy C, diện tích khoảng 27m^2, tại chung cư B X, phường T, thành phố V. Mục đích để ông Trần Đức T1 làm chỗ ở cho gia đình. Giá thuê 650.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2013 đến hết ngày 31/12/2013. Hết thời hạn thuê nhà, giữa ông Trần Đức T1 và Công ty D2 tiếp tục gia hạn hợp đồng cho thuê phòng 02 lần đến ngày 31/12/2014.

Cả hai hợp đồng cho thuê phòng nêu trên, các đương sự đều thống nhất vào thời điểm hiện nay, hai bên chưa thanh lý hợp đồng, đến ngày 31/12/2014 các bị đơn vẫn chưa bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn.

[2.2] Xét tính hợp pháp của tài sản cho thuê:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất gắn liền với tài sản cho thuê:

Chung cư B nằm trong phần diện tích đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Công ty D2 thuê để làm nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên thuê theo Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 06/3/1998 với thời hạn là 45 năm kể từ ngày 01/01/1996; được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18/11/1998.

Sau khi Công ty D2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ngày 08/5/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B) xác nhận: Công ty D2 chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 theo quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL ngày 30/6/2010 của Bộ V, được Sở T ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/TĐ ngày 28/01/2013 với diện tích 3.668,2m^2 đất. Ngày 03/01/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận chỉnh lý người sử dụng đất được đổi tên từ Công ty TNHH MTV D2.

Khu đất 100 X được Bộ V, Bộ T14, Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt phương án sử dụng đất, được cho phép tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa với thời gian còn lại, mục đích sử dụng đất được xác định trong hợp đồng thuê đất theo Công văn số 12002/BTC-QLCS ngày 31/8/2015 của Bộ T14; Công văn số 1733/UBND-VP ngày 19/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của Công ty D2, Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14/11/2016 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.

Ngày 27/11/2017, Công ty D2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho thuê diện tích 3.668,2 m^2 đất nói trên với thời hạn còn lại của Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 06/3/1998 và Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 là đến ngày 01 tháng 01 năm 2041; mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) theo hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ.

Tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Ủy ban nhân dân tỉnh là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Công ty D2 thuê đất tại chung cư B với mục đích là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là hợp pháp căn cứ theo Điều 11 Luật Đất đai năm 2013, 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 T17.

Từ các căn cứ pháp lý trên, có cơ sở để xác định Công ty D2 được quyền sử dụng đất tại vị trí, diện tích theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 do UBND tỉnh B cấp ngày 18/11/1998; việc sử dụng đất gắn liền với tài sản cho thuê của nguyên đơn là hợp pháp.

[2.2.2] Về nguồn gốc tài sản cho thuê (Chung cư B):

Theo nguyên đơn trình bày kèm theo tài liệu, chứng cứ: Chung cư Bàu sen có nguồn gốc là của Công ty D2 xây dựng từ nguồn vốn vay của Ngân hàng N2. Ngày 31/12/2015, khi công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần D2 (Công ty D2) thì đất và tài sản trên đất tại địa chỉ A X được xác định thành giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa và đến ngày 25/11/2016 được bàn giao sang Công ty D2 (Biên bản bàn giao tài sản - tiền vốn - lao động từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 sang Công ty D2). Hơn nữa, tại Văn bản số 586/DLDK-XDCB ngày 12/7/1986, Văn bản số 450/DKDL-KH ngày 26/5/1987 của Công ty D2 thể hiện công trình Chung cư B được xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước và vốn vay của Ngân hàng N2; tại Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25/11/2022 của Bộ V có ý kiến: Tài liệu do Công ty D2 cung cấp và kiểm tra hồ sơ tài liệu cổ phần hóa Công ty D2 lưu giữ tại Bộ V thì chưa thấy tài liệu nào 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 của công ty. Do đó, có căn cứ để xác định tài sản thuê thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn Công ty D2; việc các bị đơn ông T1, ông T4 cho rằng Chung cư B được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của Công ty nhưng không đưa ra được bất cứ chứng

cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên trình bày này là không có cơ sở.

Như vậy, Hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Bùi Xuân T4 và hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Trần Đức T1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện; hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp theo quy định tại các Điều 122, 401, 402, 408 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 90, 91, 92, 93, 99, 101 Luật Nhà ở năm 2005 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Xét tính pháp lý về quyền yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Như nhận định ở trên, Chung cư B gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 (Nay là Công ty D2).

Tại Điều 10 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần D2 chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước 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 C4 *đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật*". Do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần (Công ty D2); nên Công ty D2 được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Bùi Xuân T4 và hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Trần Đức T1 nên Công ty D2 có quyền khởi kiện đối với bị đơn về các vấn đề liên quan đến hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên.

[2.3.2] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Bùi Xuân T4 và chấm dứt Hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Trần Đức T1:

Hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 đã hết hạn từ ngày 01/01/2015, các bên xác định không ký kết gia hạn hợp đồng từ thời điểm này. Do đó, căn cứ Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 102 Luật nhà ở năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Bùi Xuân T4 và chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành

viên D2 đối với ông Trần Đức T1 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3.3] Xét thấy tại căn phòng 3+4 dãy A ông T4 không trực tiếp ở mà đang cho ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Lê Thị P ở nhờ; tại căn phòng 5+6 dãy C ông T1 không trực tiếp ở mà đang cho ông Nguyễn Quang T5 và bà Trần Mai T6 ở nhờ. Ông N1, bà P, ông T5 và bà T6 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào các Điều 480, 490 Bộ luật dân sự 2005 về hợp đồng thuê tài sản, trả lại tài sản thuê; Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 về quyền chung của người sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Bùi Xuân T4, bà Lê Thị Thu T7, ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Lê Thị P có trách nhiệm giao lại tài sản thuê là căn phòng 3+4 dãy A tại Chung cư B X, phường T, thành phố V và buộc ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Hằng H, ông Nguyễn Quang T5 và bà Trần M4 có trách nhiệm giao lại tài sản thuê là căn phòng số 5+6 dãy C tại Chung cư B X, phường T, thành phố V cho Công ty D2 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3.4] Các bị đơn kháng cáo cho rằng tài sản thuê có nguồn gốc được hình thành từ nguồn vốn Quỹ phúc lợi của công ty nên không đồng ý trả tài sản thuê nhưng không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn ông T1, ông T4 phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

Mặt khác, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, chủ thể ký kết hợp đồng là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 và bị đơn; nguyên đơn là người được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với hợp đồng cho thuê phòng. Do đó, việc các bị đơn kháng cáo yêu cầu phải làm rõ tính hợp pháp của quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp của Công ty D2 trong vụ án này là không có căn cứ. Trong vụ án này, Tòa án không xem xét tính hợp pháp của quá trình cổ phần hóa và tính hợp pháp của việc UBND tỉnh B ký hợp đồng cho thuê đất đối với Công ty D2; các đương sự được quyền tố cáo, khiếu nại tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét, giải quyết.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng cần áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thời hạn thuê đã quá 03 năm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Công ty D2 đòi lại tài sản là căn phòng tại Chung cư B X, phường T, thành phố V do các bị đơn chiếm hữu không có căn cứ pháp luật (hợp đồng cho thuê phòng đã hết hạn từ ngày 01/01/2015) nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu buộc các bị đơn phải giao trả lại tài sản thuê. Do đó, không có căn cứ để áp dụng thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của các bị đơn để hủy bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty D2 rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn ông T4

trả số tiền thuê căn phòng 3+4 dãy A là 56.550.000 đồng và yêu cầu bị đơn ông T1 trả số tiền thuê căn phòng 5+6 dãy C là 56.550.000 đồng là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho các bị đơn số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời tài sản để trả phòng thuê cho nguyên đơn. Xét thấy việc hỗ trợ trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T1, ông T4 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 4.000.000đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, ông T4 mỗi người có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 2.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn - ông T1, ông T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Xuân T4, ông Trần Đức T1.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T4, ông T1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Xuân T4, ông Trần Đức T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 244, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 401, 402, 408, 490, 494, 495 và Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 90, 91, 92, 93, 99, 101 và Điều 102 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 59 Luật Đất đai năm 2013; Điều 10 Nghị định 59/2011/NĐ- CP ngày 18-7-2011 quy định về Nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần D2 chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần D2.

1.1. Chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 06/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và phụ lục hợp đồng kèm theo được ký giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Bùi Xuân T4.

1.2. Chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 48/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và phụ lục hợp đồng kèm theo được ký giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với ông Trần Đức T1.

1.3. Buộc ông Bùi Xuân T4, bà Lê Thị Thu T7, ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Lê Thị P có trách nhiệm giao lại tài sản thuê là căn phòng 3+4 dãy A tại Chung cư B X, phường T, thành phố V cho Công ty Cổ phần D2.

1.4. Buộc ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Hằng H, ông Nguyễn Quang T5 và bà Trần Mai T6 có trách nhiệm giao lại tài sản thuê là căn phòng số 5+6 dãy C tại Chung cư B X, phường T, thành phố V cho Công ty Cổ phần D2.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần D2 về việc hỗ trợ chi phí di dời chỗ ở cho ông Bùi Xuân T4 số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và hỗ trợ chi phí di dời chỗ ở cho ông Trần Đức T1 số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng)

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D2 đối với yêu cầu bị đơn - ông Bùi Xuân T4 trả số tiền thuê phòng từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/12/2021 là 56.550.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) và đối với yêu cầu bị đơn ông Trần Đức T1 trả tiền thuê phòng từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/12/2021 là 56.550.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Chi phí tố tụng:

4.1. Ông Bùi Xuân T4 có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty Cổ phần D2 số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4.2. Ông Trần Đức T1 có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty Cổ phần D2 số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Xuân T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Đức T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Công ty Cổ phần D2 không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần D2 số tiền 1.400.000đồng (Một triệu bốn trăm ngàn đồng) và 1.413.000đồng (Một triệu, bốn trăm mười ba ngàn đồng) cho Công ty cổ phần D2 theo các biên lai thu tiền số 0001535 ngày 21 tháng 12 năm 2021 và số 0001766 ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Xuân T4 phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0001274 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T4 đã nộp xong.

Ông Trần Đức T1 phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0001273 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T1 đã nộp xong.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/11/2024).

8. 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, 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 thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long