

**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:154/2023/DS-PT
Ngày: 08-9-2023
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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08-9-2023, 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 87/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24-02-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2023/QĐ-PT ngày 21-6-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2023/QĐ-PT ngày 11-7-2023 và số 168/2023/QĐ-PT ngày 10-8-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 144/2023/QĐ-PT ngày 08-9-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt là D1);

Địa chỉ: 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 và ông Lê Văn C, Tổng giám đốc D1 (*vắng mặt*);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Lê Nhật M1, sinh năm 1988; ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968; bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980; bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984 - là những người đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền số 464/UQ-OSCVN ngày 17-8-2022 của D1.

(ông M1, bà N có mặt, những người đại diện hợp pháp khác của nguyên đơn vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ T, ông Phạm Đức H là Luật sư thuộc Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (*ông T có mặt, ông H vắng mặt*).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Q,

Địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ hiện nay: 36/12 N, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B: Ông Phan Văn M2-Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; ông Nguyễn Tấn D-Trưởng phòng Quy hoạch, Kế hoạch C1 - là các đại diện theo ủy quyền theo công văn số 16231/UBND-VP ngày 19-12-2022 (*vắng mặt*).

3.2. Ông Vũ Đức T1, sinh năm 1971; địa chỉ C20 khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

Người đại diện hợp pháp của ông T1: 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 - là đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền số 3449 ngày 21-4-2022 (*có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: ông Đỗ Thành T3, Luật sư thuộc Công ty L2, Đoàn Luật sư tỉnh B (*có mặt*).

4. Người kháng cáo: Ông Vũ Đức T1- là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là D1 thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Công ty Cổ phần D2 (D1) hiện nay có các tên gọi cũ là Công ty D3-C, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên D2.

Chung cư B tại số A đường X thuộc một phần diện tích đất thửa số 142, tờ bản đồ số 04, phường T, thành phố V (gọi tắt là chung cư B). Đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho D1 thuê theo Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998, thời gian thuê đất là 45 năm kể từ ngày 01-01-1996 và cấp cho Công ty Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18-11-1998.

Ngày 28-01-2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký phụ lục hợp đồng cho thuê đất số 01/PLHD/TĐ với diện tích đất là 3.668,2m². Ngày 31-12-2015, người sử dụng đất được đổi tên từ Công ty TNHH MTV D1 theo Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL ngày 15-10-2015 của Bộ V về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và

chuyển Công ty TNHH MTV D1 thành Công ty cổ phần, Công ty được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (tên cũ 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.

Chung cư B được D1 xây dựng toàn bộ 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).

Năm 1987, D1 đã ban hành Quyết định số 563/DLDK về việc chuyển chung cư B gồm 48 căn hộ, đường X thành khách sạn để kinh doanh phục vụ các chuyên gia dầu khí Liên X và giao cho Khách sạn T4 (đơn vị trực thuộc của D1) quản lý kinh doanh. Cho đến ngày 12-6-2007 thì chuyển lại cho D1 tiếp tục kinh doanh đến khi cổ phần hóa (Quyết định số 387B/QĐ-OSCVN ngày 12-6-2007). Ngày 19-3-2015, UBND tỉnh B đã ban hành văn bản số 1733/UBND-VP cho phép D1 tiếp tục sử dụng diện tích đất tại A X sau khi cổ phần hóa. Ngày 31-8-2015, Bộ T5 có văn bản số 12002/BTC-QLCS thống nhất cho D1 giữ lại chung cư B với mục đích làm “Căn hộ kinh doanh”. Ngày 25-11-2016, Công ty TNHH MTV D1 tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang OSC Việt Nam, trong đó chung cư B được đánh giá lại ngày 30-9-2014 với nguyên giá là 21.956.509.091 đồng, giá trị còn lại 9.441.298.909 đồng.

Do đó, công trình chung cư B là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của D1, D1 có toàn quyền quyết định đối với Chung cư B.

Ngày 02-01-2018, D1 ký hợp đồng cho thuê nhà xe số 01/2018/HĐ/100XVNT (gọi tắt là Hợp đồng số 01) với ông Phạm Văn Q về việc cho ông Q thuê diện tích khoảng 70m² tại chung cư B với thời hạn thuê là hết ngày 30-6-2018. Tuy nhiên, đến nay ông Q chưa thực hiện việc giao trả tài sản thuê. Do đó, D1 yêu cầu ông Q trả lại tài sản đã thuê và bồi thường thiệt hại thời gian chiếm giữ tài sản số tiền từ ngày 01-7-2018 đến 01-12-2021 là (41 tháng x 1.100.000đồng) 45.100.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có sơ đồ vị trí công trình xây dựng do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B đo vẽ ký phát hành ngày 11-10-2022, nguyên đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Phạm Văn Q trả lại nhà xe hiện trạng diện tích 72,9m², đồng thời tự tháo dỡ phần nhà xe coi nói diện tích 71m² và trả lại toàn bộ mặt bằng theo Hợp đồng số 01 cho OSC Việt Nam.

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 01 với ông Phạm Văn Q.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu ông Phạm Văn Q bồi thường thiệt hại số tiền 45.100.000 đồng, xác định không yêu cầu ông Q bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Vũ Đức T1 có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản không cố định trong toàn bộ nhà xe gắn liền với diện tích 143,9m² đất ra khỏi nhà xe. Buộc ông Phạm Văn Q, ông Vũ Đức T1 giao trả lại toàn bộ nhà xe theo hiện trạng có tổng diện tích là 143,9m² gắn liền với đất, gồm: nhà xe theo Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐ/100XVNT diện tích 72,9m² và phần nhà xe xây dựng coi nói diện tích 71m² tại chung cư B tại A X, phường T, thành phố V cho D1.

Bị đơn là ông Phạm Văn Q trình bày:

Trước đây, ông có thuê một mặt bằng trống của Khách sạn T4 là chi nhánh của D1 để làm nơi gửi giữ xe cho một số hộ dân sinh sống ở khu chung cư B. Sau đó, ông cùng khu tập thể xây dựng mặt bằng thành nhà để xe với diện tích khoảng 51,7m² gồm: 06 cột, đà ngang bê tông kiên cố, mái lợp tôn xi măng. Vào khoảng năm 1998, ông sửa chữa thay tôn cũ và xây tường bao, có làm cửa khóa đóng. Vào khoảng năm 2009, ông tự xây dựng coi nói như nhà xe hiện nay.

Ông xác định có ký hợp đồng cho thuê nhà xe số 01 như OSC Việt Nam trình bày, tuy nhiên đến năm 2019 ông đã không sử dụng, trả lại cho ông Vũ Đức T1 là tổ trưởng tổ dân phố số A, khu phố B, phường T quản lý sử dụng làm nơi giữ xe cho một số bà con sinh sống tại đây. Do vậy ông đề nghị nguyên đơn xem xét lại việc yêu cầu ông phải bồi thường thiệt hại thời gian chiếm giữ tài sản từ ngày 01-7-2018 đến 01-12-2021 là 45.100.000đồng.

Nay ông đồng ý trả lại toàn bộ nhà xe như hợp đồng số 01 và phần ông xây dựng coi nói cho D1. Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án và không yêu cầu nguyên đơn trả lại các vật dụng, giá trị vật kiến trúc phần nhà xe ông xây dựng coi nói thêm.

Tại buổi đo vẽ ngày 27-7-2022, ông Q và nguyên đơn là người chỉ ranh giới phần nhà xe cũ theo hợp đồng số 01 và phần nhà xe xây dựng coi nói. Ông xác định diện tích nhà xe cũ tại thời điểm ông thuê chưa coi nói có diện tích khoảng 70m². Diện tích phần nhà xe coi nói như hiện trạng Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B đo vẽ ngày 27-7-2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Đức T1 và người đại diện hợp pháp của ông T1 trình bày:

Vào khoảng tháng 01-2021, ông Phạm Văn Q không có nhu cầu sử dụng nhà xe nên đã giao nhà xe lại cho ông Vũ Đức T1 là tổ trưởng tổ dân phố số A, khu phố B, phường T nhận. Sau khi nhận nhà xe, ông T1 là người trực tiếp quản lý, trông coi, sử dụng nhà xe làm nhà giữ xe cho một số hộ dân cư ngụ tại khu tập thể Bàu Sen. Việc giữ xe do ông T1 trực tiếp thực hiện và có thu tiền trông giữ xe hàng tháng là 100.000đồng/01 xe/01 tháng. Từ khi nhận nhà xe do ông Q giao cho đến nay, ông

T1 không thay đổi sửa chữa, coi nói gì thêm, chỉ giữ nguyên hiện trạng như biên bản Tòa án đã thẩm định.

Theo ông T1, nhà xe ban đầu được xây dựng vào năm 1983, cùng thời gian với việc xây dựng khu tập thể Bàu Sen, diện tích chỉ khoảng 30m², không có tường bao, có 06 cột bê tông cốt thép và đà bê tông để lợp tôn xi măng. Đến khoảng năm 1997, Khách sạn T4 trực thuộc D1 đã giao cho Tổ quản lý và bảo vệ tự bỏ tiền ra xây coi nói nhà xe thành diện tích 72,9m² như diện tích mà nguyên đơn cho rằng là nhà xe ban đầu. Sau đó (thời gian không nhớ chính xác), ông Q là người thuê nhà xe của D1 để giữ xe đã coi nói thêm 71m² như hiện nay. Việc coi nói này được D1 đồng ý.

Nay ông T1 không đồng ý trả lại nhà xe cho D1 vì căn cứ vào mục đích sử dụng đất thuê Khu đất số 100 Xô Viết Nghệ Tĩnh theo Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 của UBND Tỉnh là để “làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên thuê” và nhà xe là công trình dịch vụ của khu tập thể, không thể tách rời. Do vậy, sau khi cổ phần hóa thì D1 vẫn phải sử dụng khu đất số 100 X với mục đích như cũ theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai: Người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã xác định. Việc UBND tỉnh cho D1 chuyển mục đích sử dụng đất đang được các hộ dân ở đây khiếu nại nhưng đến nay vẫn chưa có văn bản trả lời.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vũ Đức T1 và người đại diện hợp pháp của ông T1 đề nghị đưa các hộ dân ở tổ dân cư số 14 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông T1 cho rằng ông Q không còn sử dụng, đã giao trả nhà xe nên ông Q không có tranh chấp với nguyên đơn, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Q không phải là bị đơn. Người trực tiếp đang sử dụng nhà xe hiện nay là các hộ dân trong khu tập thể Bàu Sen, ông T1 chỉ là người đại diện cho các hộ dân vì ông T1 là Tổ trưởng Tổ dân phố nên trong vụ án này phải xác định những hộ dân đang trực tiếp sử dụng nhà xe là bị đơn và quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp đòi lại tài sản.

Tài sản cho thuê phải là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên cho thuê. Bên cho thuê có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ các giấy tờ để chứng minh quyền cho thuê của mình là hợp pháp. Trong danh mục tài sản của D1 được đưa vào cổ phần hóa không có danh mục tài sản là nhà xe ở khu tập thể B. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh là người xây dựng tài sản thuê. mà đòi lại nhà để xe là không hợp lý, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của D1.

Ông T1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Ủy ban nhân dân tỉnh B thông qua người đại diện hợp pháp - có văn bản trình bày ý kiến như sau: Chung cư B có nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như D1 trình bày. Ngày 27-11-2017, Sở T ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với D1 theo

phương thức nộp tiền thuê đất, việc nộp tiền thuê đất hàng năm của D1 phù hợp quy định. D1 có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất thuê theo quy định tại Điều 175 Luật Đất đai. Ủy ban nhân dân tỉnh B đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên xét xử của Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24-02-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 45.100.000đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐ/100XVNT ngày 02-01-2018 giữa Công ty Cổ phần D1 với ông Phạm Văn Q.

Buộc ông Vũ Đức T1 có trách nhiệm di dời ra khỏi nhà xe toàn bộ tài sản không cố định trong toàn bộ nhà xe gắn liền với diện tích 143,9m² đất có vị trí tại điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 thuộc thửa đất số 135 (số cũ 142), tờ bản đồ số 09 (số cũ 04), phường T, thành phố V.

Buộc ông Phạm Văn Q, ông Vũ Đức T1 giao trả lại cho Công ty Cổ phần D2 toàn bộ nhà xe gắn liền với diện tích 143,9m² đất nêu trên, có hiện trạng kiến trúc như biên bản thẩm định ngày 29-4-2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 08-3-2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Đức T1 có đơn kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm với lý do xét xử không đúng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Nhà xe do ông Phạm Văn Q và các hộ dân trong khu tập thể xây dựng, không phải tài sản công ty; xác định ông Phạm Văn Q là bị đơn là không đúng mà phải xác định 38 hộ dân trong khu tập thể Bàu Sen là bị đơn nếu nguyên đơn cho rằng nhà xe bị chiếm dụng bất hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông T1 cho rằng nhà xe được xây dựng bằng quỹ phúc lợi của D1 nên không phải là tài sản của nguyên đơn nhưng ông T1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn có tài liệu chứng cứ về quyền sử dụng đất hợp pháp và có chứng cứ Công ty là người xây dựng chung cư B, kể cả xây dựng nhà xe nên nguyên đơn có quyền cho thuê nhà xe. Hợp đồng cho thuê nhà xe với ông Q là có hiệu lực pháp luật. Nay đã hết hạn hợp đồng và ông Q cũng đồng ý trả lại nhà xe cho nguyên đơn, không có yêu cầu nào về vật kiến trúc trên đất khu vực nhà xe nên cần chấm dứt hợp đồng cho thuê số 01 là phù hợp. Hiện nay ông T1 là người đang trực tiếp quản lý nhà xe và ông cũng thừa nhận trong các lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông T1 là ông T3 cho rằng tất cả 38 hộ dân đều phải là bị đơn là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc ông T1 và ông Q phải trả lại nhà xe cho nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên Bản án dân sự 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập 03 lần hợp lệ cho tất cả các đương sự nhưng tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn, UBND tỉnh B có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và UBND tỉnh B là phù hợp quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn là OSC Việt Nam, bị đơn là ông Phạm Văn Q cùng thừa nhận việc đã ký kết hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐ/100XVNT ngày 02-01-2018 với nội dung: nguyên đơn cho bị đơn thuê tài sản là nhà xe trên khu đất diện tích khoảng 70m², thời hạn thuê từ ngày 01-01-2018 đến hết ngày 30-6-2018 với giá là 1.100.000đồng/01 tháng. Trước khi có hợp đồng này thì hai bên đã ký các hợp đồng có thời hạn và đây là hợp đồng sau cùng.

[2.2] Ông Vũ Đức T1 không liên quan đến hợp đồng thuê nhà xe nêu trên, nhưng hiện nay ông đang quản lý nhà xe - là đối tượng cho thuê của hợp đồng số 01 – do ông nhận lại nhà xe từ bị đơn vào năm 2021 và nay ông không đồng ý giao trả nhà xe cho nguyên đơn.

[2.3] Ông T1 kháng cáo cho rằng Khu tập thể B tại số A X, phường T, thành phố V được hình thành từ quỹ phúc lợi của người lao động D1, dành cho người lao động của Công ty thuê ở. Nhà xe không thể tách rời với khu tập thể và nhà xe do bị đơn cùng một số hộ dân góp tiền xây dựng lên để trông giữ xe cho khu tập thể, nên

nhà xe không phải là tài sản của nguyên đơn. Nguyên đơn không có hóa đơn chứng từ chứng minh nhà xe là tài sản của nguyên đơn.

[2.3.1] Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn là D1 xuất phát điểm là doanh nghiệp nhà nước, được Ủy ban nhân dân tỉnh B giao cho thuê khu đất này từ năm 1983. Quá trình hoạt động của nguyên đơn đã xây dựng nhà cho cán bộ công nhân viên thuê ở đến năm 1987 chuyển thành khách sạn để kinh doanh. Ông T1 cũng cho rằng khu tập thể trên đất này là để cho người lao động của nguyên đơn thuê ở và người có quyền đồng ý cho phép vào ở là nguyên đơn, chứng tỏ rằng nguyên đơn là người thực tế trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất.

[2.3.2] Nguyên đơn được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18-11-1998 và có hồ sơ về xây dựng khu nhà trên đất bằng vốn vay Ngân hàng nên có quyền sử dụng, sở hữu tài sản hợp pháp. Bộ V có công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022 với nội dung qua tài liệu do nguyên đơn cung cấp và kiểm tra hồ sơ tài liệu cổ phần hóa của nguyên đơn đang 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.

[2.3.3] Ngày 31-12-2015, đất và tài sản trên đất tại địa chỉ A X được xác định thành giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa và được bàn giao sang cho nguyên đơn (*BL 97 đến 109, tập 1*). Tuy nhiên ông T1 cho rằng trong tài sản của D1 đưa vào cổ phần hóa không có nhà xe. Thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông T1 là ông T3 xác định ban đầu nhà xe chỉ có diện tích nhỏ, không có tường xung quanh, được nguyên đơn xây dựng khoảng năm 1983, sau đó một số cán bộ công nhân viên của D1 tự đầu tư coi nói thêm, những người này đã nghỉ hưu và khi nghỉ thì bàn giao lại nhà xe không có yêu cầu nào với D1. Như vậy xác định được nguyên đơn là người đầu tư xây dựng nhà xe, ông T1 và ông T3 thừa nhận các ông không đầu tư coi nói nhà xe. Mặt khác thực tế chưa bao giờ có người nào tranh chấp hay yêu cầu với nguyên đơn về vấn đề này. Thực tế khi nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà xe thì trong hợp đồng số 01 nêu trên đã ghi nhận diện tích nhà xe là khoảng 70m², phù hợp với thực tế thẩm định do Tòa án thực hiện. Ngoài ra không có chứng cứ nào về việc nguyên đơn cho người khác xây dựng công trình trên phần đất này. Đồng thời đây không phải vụ án tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng nhà đất mà chỉ là tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà xe giữa bên cho thuê và bên thuê nên bị đơn hay ông T1 cho rằng đây không phải tài sản của nguyên đơn thì các ông có nghĩa vụ phải chứng minh điều này.

[2.4] Nguyên đơn là người cho bị đơn thuê nhà xe có thời hạn và trong thời hạn của hợp đồng thuê, bị đơn vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn, nguyên đơn có quyền sử dụng đất hợp pháp và nhà xe nằm trên đất này. Đến thời điểm nguyên đơn ký hợp đồng cho bị đơn thuê nhà xe trong khu nhà này cũng

nếu cho đến nay thì không có cá nhân hay tổ chức nào chứng minh được tài sản trên đất là của họ chứ không phải là của nguyên đơn. Ông T1 hay bị đơn đều không chứng minh được nhà xe là tài sản của các hộ dân sống trong khu chung cư B. Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 11-10-2022 thì nhà xe có tổng diện tích 143,9m², trong đó nhà xe khi ký kết hợp đồng số 01, ký hiệu là khu N1 là 72,9m²; phần nhà xe do bị đơn xây dựng coi nói, ký hiệu là khu N2 là 71m² và sơ đồ này được tất cả các đương sự thừa nhận. Ông T1 cũng xác định ông không đóng góp xây dựng nhà xe, ông T1 chỉ nhận nhà xe từ bị đơn và đang trực tiếp quản lý sử dụng. Còn bị đơn xác định sau khi ký kết hợp đồng số 01 có coi nói nhà xe như trên nhưng không yêu cầu nguyên đơn trả lại giá trị vật kiến trúc phần nhà xe mà bị đơn xây dựng coi nói thêm (*BL 229 tập 9; 240, 241 tập 12*). Do đó thấy rằng ông T1 không có quyền lợi bị ảnh hưởng trong việc nguyên đơn khởi kiện.

[2.5] Nguyên đơn ký kết hợp đồng thuê tài sản số 01/2018/HĐ/100XVNT ngày 02-01-2018 (Hợp đồng số 01) với bị đơn trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên các bên phải tôn trọng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo hợp đồng và khi hợp đồng cho thuê đã hết thời hạn thì nguyên đơn có quyền cho thuê tiếp hoặc đòi lại tài sản đã cho thuê.

[2.6] Theo Điều 2.1 hợp đồng số 01 thì thời hạn hợp đồng kể từ ngày 01-01-2018 đến hết ngày 30-6-2018. Bị đơn cũng thừa nhận hợp đồng và đồng ý trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn (*BL 218 tập 8*). Vì thế Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê số 01 ngày 02-01-2018 với bị đơn là có căn cứ.

[2.7] Sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà xe, bị đơn không giao trả nhà xe cho nguyên đơn mà tự ý bàn giao nhà xe cho ông T1 nhưng không thông báo cho nguyên đơn, không được sự đồng ý của nguyên đơn là vi phạm hợp đồng đã ký. Bị đơn là người ký hợp đồng thuê nhà xe với nguyên đơn nhưng ông T1 lại cho rằng bị đơn không phải là bị đơn vì đã bàn giao nhà xe cho ông T1. Thấy rằng hợp đồng thuê nhà xe hai bên ký kết chưa thanh lý, bị đơn chưa bàn giao nhà xe cho nguyên đơn mà là bàn giao sai đối tượng cho ông T1, nằm ngoài ý muốn của nguyên đơn. Nay nguyên đơn thực hiện quyền về bảo vệ tài sản, có yêu cầu bị đơn phải trả nhà xe theo hợp đồng và yêu cầu ông T1 cũng phải trả nhà xe do là người đang thực tế sử dụng nhà xe là có căn cứ. Do vậy, ông T1 cho rằng ông Q không phải là bị đơn là không có cơ sở.

[2.8] Ông T1 cũng kháng cáo cho rằng cần phải đưa tất cả 38 hộ gia đình trong khu chung cư B vào vụ án vì họ đều sử dụng nhà xe. Xét thấy ông T1 là người nhận nhà xe từ bị đơn và theo lời khai của ông thì mỗi tháng những người ở trong khu nhà nếu có gửi xe thì ông đều thu tiền 100.000đ/tháng, còn người đại diện của ông T1 là ông Nguyễn Quang T2 khai ông T1 thu tiền từ 120.000đ-150.000đ/tháng, ông T1

cho rằng đây là quỹ của tổ dân phố dùng cho việc chung của tổ (*BL 229 tập 9; 338, 339 tập 24*). Hội đồng xét xử thấy ông T1 vẫn là người trực tiếp quản lý nhà xe và người gửi xe phải nộp tiền, là mối quan hệ gửi giữ, không phải toàn bộ dân cư đều là người quản lý, điều hành nhà xe như ông T1 nêu. Vì thế Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của ông T1.

[2.9] Hợp đồng thuê nhà xe đã hết hạn từ ngày 30-6-2018, không gia hạn hay ký tiếp hợp đồng mới. Nguyên đơn liên tục yêu cầu bị đơn phải giao trả nhà xe nhưng bị đơn không trả mà còn giao lại nhà xe cho ông T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 472, 482 Bộ luật Dân sự về hợp đồng thuê tài sản, trả lại tài sản thuê, Điều 166 Luật Đất đai về quyền chung của người sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản không cố định trong nhà xe ra khỏi nhà xe; buộc bị đơn và ông T1 giao trả lại toàn bộ nhà xe gắn liền với diện tích đất 143,9m² cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Những vấn đề khác đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Ông Vũ Đức T1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 147, 148, 157, 165, Điều 244, 293, 296, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, 472, 482 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Đức T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24-02-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 45.100.000 đ (*Bốn mươi lăm triệu một trăm ngàn*) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐ/100XVNT ngày 02-01-2018 giữa Công ty Cổ phần D1 với ông Phạm Văn Q.

2.2. Buộc ông Vũ Đức T1 có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản không cố định ra khỏi nhà xe gắn liền với diện tích đất 143,9m² có chu vi là các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1 thuộc thửa đất số 135 (số cũ 142), tờ bản đồ số 09 (số cũ 04), phường T,

thành phố V, theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 11-10-2022 kèm theo Bản án này.

2.3. Buộc ông Phạm Văn Q và ông Vũ Đức T1 giao trả lại nguyên trạng nhà xe gắn liền với diện tích đất 143,9m² đã nêu ở mục 2.2 cho Công ty Cổ phần D1.

3. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn Q phải chịu là 9.643.000đ (*chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) và phải trả lại số tiền này cho Công ty Cổ phần D1.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn Q phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*).

- Công ty Cổ phần D2 không phải chịu, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 1.127.000đ (*một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001537 ngày 21-12-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Đức T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0003957 ngày 14-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T1 đã nộp xong.

6. 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 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.

7. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký tên)

Đào Thị Huệ