TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA VT**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 133 /2020/DS-PT
Ngày: 28/9/2020
V/v "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: *Ông Đặng Văn Sử*

Các thẩm phán: *Ông Đặng Đức Hào*

Ông Cao Xuân L

- Thư ký phiên toà: *Nguyễn Thị Na – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-VT.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà: *Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.*

Ngày 23 và 28 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - VT, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020, về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2020/QĐPT- DS ngày 19/02/2020; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 19/2020/QĐ-PT ngày 09/3/2020; Quyết định tạm đình chỉ số 114/2020/QĐ-PT ngày 22/ 3/2020; Quyết định thay đổi người tiến hành T1 tụng số 30/2020/QĐPT-DS ngày 17/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV X Việt Nam (tên giao dịch viết tắt là X Việt Nam) tiền thân là Công ty X Việt Nam, năm 2011 đổi tên là là Công ty TNHH MTV X Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty TNHH MTV X). Năm 2015 Công ty TNHH MTV X tiến hành cổ phần hóa và có tên là Công ty cổ phần X Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty cổ phần X). Công ty cổ phần X thừa kế quyền, nghĩa vụ T1 tụng của Công ty TNHH MTV X.

Địa chỉ: 02 X, phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Thái Hồng C – Tổng Giám đốc (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Vũ L, sinh năm 1990 (có mặt); Bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (vắng mặt).

- *Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Vũ Anh T- Luật sư, Văn phòng Luật sư họ Vũ - Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Địa chỉ nhà số 60/4, đường Z, Phường N, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

***Bị đơn*:** Ông Lại Thanh T1, sinh năm 1950 (có mặt) và bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác là Linh), sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: 24 QT, phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Địa chỉ trụ sở số 01, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: ông Nguyễn Văn Thọ -Chủ tịch (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu*: Ông Tạ Quốc Trung – Phó Giám đốc Sở Xây dựng (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền lại*: Ông Khải Quốc Bình – Trưởng phòng Quản lý nhà và Thị trường Bất động sản – Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Địa chỉ trủ sở số 01, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần X ông Nguyễn Vũ L và bà Kha Anh L trình bày: Căn nhà số 24 (số cũ 22) QT, phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa –VT trước đây của bà Nguyễn Chiêu Anh, bà Anh xuất cảnh đi Úc giao lại cho mẹ là bà Nguyễn Thị Lý quản lý sử dụng, năm 1981 bà Lý chết, bà Nguyễn Thị Bê là thừa kế duy nhất của bà Lý. Theo chỉ đạo của Công ty quản lý nhà Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo, Công ty TNHH MTV X liên hệ với chủ nhà để trả tiền và cải tạo, xây dựng trụ sở làm việc. Bà Bê đứng ra nhận tiền bồi thường và giao lại căn nhà cho Công ty TNHH MTV X quản lý sử dụng để cải tạo xây dựng trụ sở làm việc, hiện nay chứng từ chi trả tiền cho bà Bê đã thất lạc nhưng còn biên bản làm việc bà Bê cam đoan không khiếu nại hay thắc mắc gì về căn nhà này. Trong thời gian chờ cải tạo, xây dựng lại, ông Lại Thành T1 khi đó là cán bộ của Công ty TNHH MTV X, do ông T1 không có chỗ ở nên Công ty TNHH MTV X bố trí cho ông T1 ở tạm. Mãi đến ngày 01-01-2002, vợ chồng ông Lại Thanh T1 bà Nguyễn Thị N, ký Hợp đồng thuê nhà với Công TNHH MTV X, thời hạn thuê 02 năm tính từ ngày 01-01-2002, với giá 200.000 đồng/tháng. Hợp đồng không công chứng chứng thực, chỉ có dấu của Công ty TNHH MTV X, bà N đại diện gia đình ký. Hết thời hạn thuê nhà ngày 01-01-2004, Công ty TNHH MTV X yêu cầu ông T1, bà N trả lại nhà, nhưng do ông T1, bà N chưa tìm được chỗ ở mới nên hai bên thỏa thuận tiếp tục thuê đến ngày 01-12-2009, sau đó lại gia hạn đến ngày 01-01-2010 phải trả nhà nhưng ông T1, bà N không thực hiện. Sau nhiều lần yêu cầu trả nhà không được, ngày 10-7-2012, Công ty TNHH MTV X có công văn số 444/ XVN gửi ông T1, bà N, với nội dung yêu cầu ông T1, bà N phải thực hiện việc trả nhà số 24 QT trước 15-9-2012 để Công ty tiến hành xây dựng lại trụ sở làm việc. Do ông T1, bà N không trả nhà nên Công ty TNHH MTV X làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà N trả nhà và tiền thuê nhà theo hợp đồng. Việc ông T1, bà N không trả nhà số 24 QT đã gây thiệt hại và ảnh hưởng đến kế hoạch hoạt động của Công ty TNHH MTV X, nên Công ty TNHH MTV X có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm quyền chiếm hữu, sử dụng nhà từ 01-01-2010 đến khi Công ty TNHH MTV X nhận được nhà, với giá là

9.600.000 đồng/tháng, tạm tính từ ngày 01-01-2010 đến ngày 31-7-2019 là 103 tháng, với tổng số tiền là 988.800.000 đồng

2. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lại Thanh T1, bà Nguyễn Thị N và người đại diện ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Thúy trình bày:

Về quá trình sử dụng căn nhà của gia đình ông T1, bà N: Trước năm 1982, ông T1 là cán bộ của Công ty TNHH MTV X, được Công ty TNHH MTV X bố trí căn nhà số 24 (số cũ 22) QT, Phường Y, thành phố VT làm nơi ở, có đóng tiền thuê nhà cho Công ty TNHH MTV X. Ngày 01-01-2002, Công ty TNHH MTV X yêu cầu gia đình ông T1 ký hợp đồng thuê nhà nhưng chỉ có bà N ký, ông T1 không ký. Ông T1 cho rằng theo Nghị định 61/1994/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ thì những căn nhà tập thể như của Công ty TNHH MTV X đều phải bàn giao về Sở Xây dựng để hóa giá cho người đang trực tiếp sử dụng. Tuy nhiên, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH MTV X rà soát, bàn giao nhà đất 24 QT, Phường Y, thành phố VT cho Sở Xây dựng nhưng Công ty TNHH MTV X không thực hiện, trong khi đó, những hộ tương tự như gia đình ông T1 là hộ bà Nguyễn Thị Xuân Anh – chung tường với nhà ông T1 - căn nhà 26 (cũ 24) QT, Phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được hóa giá theo Nghị định 61/1994/CP.

Về nguồn gốc và căn cứ pháp lý của căn nhà: Cho đến thời điểm hiện nay Nhà nước không có quyết định cấp nhà, đất số 24 QT, Phường Y, thành phố VT cho Công ty TNHH MTV X. Ngày 05-7-2010, Công ty TNHH MTV X vẫn đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm đối với thửa đất có căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Công ty TNHH MTV X không có chứng cứ chứng minh đã bồi thường nhà cho bà Bê là căn nhà 24 QT, Phường Y, thành phố VT. Trường hợp có chứng từ đã chi tiền thì theo khoản 1 Nghị quyết 48/2007/NQ-CP ngày 30-8-2007 qui định, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có trách nhiệm quản lý căn nhà, đất này. Công ty TNHH MTV X đã chuyển sang hình thức là Công ty Cổ phần không phải Công ty Nhà nước nên nhà, đất trên thuộc sở hữu Nhà nước. Từ các lý do trên, Bị đơn yêu cầu Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại nhà, đất 24 QT, phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đồng thời, không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn.

3. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là ông Khải Quốc Bình trình bày: Căn cứ Văn bản số 900/BC/ XVN ngày 02-12-2011 của Công ty TNHH MTV X; Văn bản số 455/BVHTTDL-KHTC ngày 31-01-2018 của Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch; Văn bản số 1802/UBND-VP ngày 02-3-2018 của UBND tỉnh và Văn bản số 3033/STC-QLGCS ngày 07-8-2018 của Sở Tài chính đều xác định nhà đất 24 QT là tài sản Nhà nước. Theo đó, Bộ Tài chính có Văn bản số 6996/BTC-QLCS ngày 13-6-2018 hướng dẫn việc xắp sếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thực hiện theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31-12-2017. Trường hợp nhà nước nắm giữ 50% cổ phần trở xuống thì nhà đất số 24 QT không thuộc đối tượng xắp xếp lại và việc quản lý, sử dụng nhà đất thực hiện theo qui định của pháp luật đất đai, pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật khác có liên quan. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố VT quyết định.

Căn cứ khoản 2, 3, 6 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 186; Điểm g khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 219 của Bộ luật T1 tụng Dân sự;

Áp dụng Điều các 13, 173, 174; 176 và điều 489 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 8, 9, 158, 159, 160 và Điều 161 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Pháp lệnh lệ phí, án phí năm 2009;

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần X Việt Nam đối với bị đơn ông Lại Thanh T1, bà Nguyễn Thị N về việc đòi nhà cho thuê tại số 24, đường QT, Phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả tiền sử dụng nhà tương ứng với tiền thuê nhà và yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, thời hạn tính từ tháng 01-01-2010 đến ngày 01-11-2019 là 118 tháng, với tổng số tiền là 1.156.400.000 đồng, trong đó, tiền sử dụng nhà là 23.600.000 đồng và tiền bồi thường là 1.132.800.000 đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí T1 tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/11/2019 Công ty cổ phần X có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, đại diện Nguyên đơn trình bày:

Căn nhà 24 QT, Phường Y thành phố VT, năm 1981 đã được cơ quan Quản lý nhà giao cho Công ty TNHH MTV X cải tạo, xây dựng trụ sở làm việc, Công ty đã liên hệ với đại diện chủ sở hữu thực hiện việc đền bù thiệt hại. Trong khi chờ làm thủ tục cải tạo, xây dựng trụ sở làm việc, Công ty cho ông T1 bà N Thuê tạm để ở, có hợp đồng thuê, đến hạn ông T1 bà N không chịu trả lại nhà. Nay Công ty cổ phần X yêu cầu Tòa án buộc ông T1 bà N trả nhà, tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê và bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà bất hợp pháp từ ngày 01/01/2010 (ngày hết thời hạn gia hạn hợp đồng) đến nay. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng Công ty cổ phần X không có quền khởi kiện là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác cấp sơ thẩm cho rằng Công ty cổ phần X không phải chủ sở hữu căn nhà nên Công ty cổ phần X không có quyền khưởi kiện, tuy nhiên lại bác yêu cầu đỏi tiền và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là vi phạm T1 tụng. Nên đề nghi cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Bị đơn ông Lại Thanh T1 trình bày:

Về quá trình sử dụng căn nhà của gia đình ông T1, bà N: Trước năm 1982, ông T1 là cán bộ của Công ty TNHH MTV X, được Công ty TNHH MTV X bố trí căn nhà số 24 (số cũ 22) QT, Phường Y, thành phố VT làm nơi ở, có đóng tiền thuê nhà cho Công ty TNHH MTV X theo chủ trương bù tiền nhà vào lương. Ngày 01-01-2002, Công ty TNHH MTV X yêu cầu gia đình ông T1 ký hợp đồng thuê nhà nhưng

chỉ có bà N ký, ông T1 không ký. Ông T1 cho rằng theo Nghị định 61/1994/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ thì những căn nhà tập thể như của Công ty TNHH MTV X đều phải bàn giao về Sở Xây dựng để hóa giá cho người đang trực tiếp sử dụng. Tuy nhiên, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH MTV X rà soát, bàn giao nhà đất 24 QT, Phường Y, thành phố VT cho Sở Xây dựng nhưng Công ty TNHH MTV X không thực hiện, trong khi đó, những hộ tương tự như gia đình ông T1 là hộ bà Nguyễn Thị Xuân Anh chung tường với nhà ông T1, căn nhà 26 (cũ 24) QT, Phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được hóa giá theo Nghị định 61/1994/CP. Căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Công ty TNHH MTV X không hoạch toán vào sổ sách kế toán theo quy định, mãi đến khi cổ phần thì Công ty cổ phần X mới đưa vào kê khai, nên không thể coi là tài sản của Công ty cổ phần X. Công ty cổ phần X không có quyền khởi kiện đòi nhà, Bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần X là đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần X.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Khải Quốc Bình đại diện của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Căn nhà 24 QT trước đây Công ty quản lý nhà Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo giao cho Công ty TNHH MTV X quản lý để cải tạo, xây dựng trụ sở làm việc, và tự thương lượng bồi thường tiền cho chủ nhà. Tiền bồi thường là của Công ty TNHH MTV X, thời điểm đó Công ty TNHH MTV X 100% vốn của Nhà nước, nên căn nhà này là tài sản của Nhà nước. Tuy nhiên đã giao cho Công ty TNHH MTV X quản lý sử dụng nên Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu không quản lý căn nhà này. Công ty TNHH MTV X cho ông T1, bà N thuê Ủy ban nhân dân tỉnh không biết. Việc cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV X thuộc thẩm quyền của Bộ tài chính và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Việc hóa giá nhà theo Nghị định 61/1994 phải theo quy hoạch chung, nếu phù hợp quy hoạch thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của pháp luật mà quyết định, Ủy ban nhân dân tỉnh không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc chấp hành pháp luật T1 tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký tuân thủ đúng quy định T1 tụng, việc tạm đình chỉ đúng quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành xét xử công khai, đúng quy định T1 tụng. Những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật T1 tụng dân sự. Bị đơn bà N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên xét xử vắng mặt là đúng quy định. Về kháng cáo, đúng quy định, trong hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Căn nhà 24 QT là tài sản của Công ty TNHH MTV X đã chi tiền bồi thường cho chủ nhà và Nhà nước đã giao cho Công ty TNHH MTV X quản lý sử dụng, Công ty TNHH MTV X có quyền cho thuê. Việc sử dụng căn nhà này của ông T1, bà N là xuất phát từ hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH MTV X. Nay hết thời hạn thuê nhà ông T1, bà N không trả, Công ty có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà N trả nhà và tiền thuê nhà. Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do chiếm nhà bất hợp pháp, ông T1 bà N sử dụng căn nhà trên cơ sở hợp đồng thuê

với Công ty TNHH MTV X, không chiếm nhà bất hợp pháp nên không phải bồi thường thiệt hại. Cấp sơ thẩm cho rằng Công ty không có quyền khởi kiện đòi nhà cho ông T1, bà N thuê là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy một phần bản án về phần đình chỉ yêu cầu đòi nhà cho thuê và sửa một phần theo hướng chấp nhận đòi tiền thuê nhà và giữ nguyên phần bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do chiếm nhà bất hợp pháp.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về T1 tụng:

[1.1] Ngày 28/9/2012 Công ty TNHH MTV X (có 100% vốn Nhà nước) có đơn khởi kiện yêu cầu ông Lại Thanh T1 và bà Nguyễn Thị N trả lại căn nhà 24 QT và tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê nhà, theo Hợp đồng cho thuê nhà số / X – VN ngày 01/01/2002 giữa Công ty TNHH MTV X với ông Lại Thanh T1 và bà Nguyễn Thị N. Đây là tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp đòi nhà cho thuê là không chính xác.

[1.2] Ngày 14/6/2013 Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 31/12/ 2015 Công ty TNHH MTV X đã hoàn tất cổ phần hóa và có tên là Công ty cổ phần X (có 10% vốn Nhà nước). Nên Công ty cổ phần X là người thừa kế quyền và nghĩa vụ T1 tụng của Công ty TNHH MTV X trước đây.

[1.3] Vụ án đã xét xử phúc thẩm, Bản án đã có hiệu lực pháp luật sau đó bị cấp giám đốc thẩm hủy, lẽ ra khi xét xử sơ thẩm lại, Tòa án phải yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thông báo kết quả thi hành án như thế nào (kể cả án phí) để giải quyết trong cùng vụ án. Một số chứng cứ là bản photo không công chứng, chứng thực nhưng Thẩm phán không đối chiếu với bản chính. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Kháng cáo của Công ty cổ phần X trong hạn, đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Đại diện của Công ty cổ phần X cho rằng: Căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT là tài sản của Công ty TNHH MTV X nên Công ty TNHH MTV X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông T1, bà N trả lại nhà. Bản án dân sự sơ thẩm cho rằng căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT không phải của Công ty cổ phần X nên đình chỉ yêu cầu đòi nhà của Công ty cổ phần X vì Công ty cổ phần X không có quyền khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguồn gốc căn nhà số 22 QT, khóm Nhà Thờ, phường Châu Thành (nay là số 24 QT, Phường Y, thành phố VT) của bà Nguyễn Thị Chiêu Anh, trước năm 1979 bà Chiêu Anh xuất cảnh đi nước ngoài, ủy quyền lại nhà đất cho mẹ là bà Nguyễn Thị Lý quản lý, sử dụng. Năm 1981 bà Lý chết, bà Nguyễn Thị Bê (là con bà Lý, chị bà Chiêu Anh) đại diện gia đình cam đoan nhận tiền bồi thường và giao nhà cho Công ty TNHH MTV X (BL 90). Mặc dù không có chứng từ giao nhà, nhận tiền, nhưng căn cứ các văn bản như: Giấy xin đề

nghị xét bồi hoàn căn nhà số 22 (nay 24) ngày 20/10/1981của bà Nguyễn Thị Bê (BL88); Công văn 856/QLNĐ ngày 16/11/1981 (BL 25) của Công ty quản lý nhà đất Sở xây dựng Đặc khu Vũng Tàu-Côn Đảo xác nhận *"1/ Căn nhà 24 QT, Phường Y, thành phố VT của chủ là bà Nguyễn Thị Bê có chủ quyền hợp pháp. 2/ Đề giải phóng mặt bằng xây dựng, Công ty Du lịch, Phục vụ Dầu khí thực hiện việc đền bù nhà cửa theo nguyên tắc thủ tục kiến thiết cơ bản hiện hành đối với chủ nhà trước khi tiến hành xây dựng, cải tạo khu đất có nhà nói trên"*; Biên bản họp giải quyết bồi hoàn ngày 09/12/1981 (BL 135, 136) Thể hiện Công ty TNHH MTV X đã thực hiện bồi hoàn tiền căn nhà 24 QT, Phường Y, thành phố VT cho đại diện chủ nhà bà Bê. Thực tế Công ty TNHH MTV X đã nhận căn nhà và bố trí cho ông Lại Thanh T1, bà Nguyễn Thị N ở. Thời điểm này Công ty TNHH MTV X 100% vốn của Nhà nước, nên căn nhà này cũng là tài sản của Nhà nước nhưng Công ty TNHH MTV X quản lý, kinh doanh. Do chưa thực hiện việc xây dựng, cải tạo nên Công ty TNHH MTV X cho ông T1, bà N thuê ở tạm từ năm 1982 đến năm 2002 mới ký hợp đồng thuê nhà. Năm 2015 Công ty TNHH MTV X thực hiện việc cổ phần hóa, căn nhà 24 QT, Phường Y, thành phố VT nằm trong danh mục kiểm kê nhà cửa để cổ phần hóa (BL 248) theo Quyết định số 1714/QĐ-BVHTTDL *Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên X Việt Nam* ngày 27/5/2015 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Tuy nhiên, do căn nhà đang tranh chấp với ông T1, bà N, Tòa án chưa giải quyết xong nên Bộ Tài chính có Văn bản số 12002/BTC-QLCS ngày 31/8/2015 chỉ đạo: *"2. Đối với cơ sở nhà, đất số 24 QT, Phường Y thành phố VT: Công ty TNHH MTV Du lịch, Dịch vụ dầu khí Việt Nam có trách nhiệm quản lý và giữ nguyên hiện trạng cho đến khi có kết quả giải quyết vụ việc tranh chấp với ông Lại Thành T1 của Tòa án nhân dân có thẩm quyền"* (BL 294). Như vậy, sau khi cổ phần hóa, Bộ tài chính vẫn giao cho Công ty cổ phần X quản lý cho đến khi có phán quyết của Tòa án. Do đó, Công ty cổ phần X vẫn là đại diện của chủ sở hữu căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT cho đến khi quyết định của bản án có hiệu lực của Tòa án. Mặc dù không có quyết định giao đất hay cấp nhà của cơ quan quản lý nhà đất, nhưng viêc thỏa thuận giữa Công ty TNHH MTV X với chủ nhà cũ (bà Bê đại diện) là giao dịch dân sự. Do vậy, tại thời điểm cho ông T1 bà N thuê nhà Công ty TNHH MTV X có toàn quyền quản lý hợp pháp đối với căn nhà 24 QT, Phường Y, thành phố VT, nên Hợp đồng cho thuê nhà 24 QT, Phường Y thành phố VT của Công ty TNHH MTV X với ông T1, bà N ngày 01/01/2002 là phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung. Hết hạn thuê nhà theo Hợp đồng ông T1, bà N không trả nhà, nên Công ty TNHH MTV X có quyền khởi kiện đòi nhà cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2002. Việc đăng ký, kê khai nhà đất với cơ quan quản lý Nhà nước là thủ tục hành chính. Công ty TNHH MTV X chưa đăng ký, kê khai, lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà không làm mất đi quyền đòi lại căn nhà cho thuê của đại diện chủ sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH MTV X đối với căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT. Cấp sơ thẩm nhận định: *" Công ty cổ phần X Việt Nam không phải là chủ sở hữu nhà, đất số 24 QT, nên căn cứ vào Điều 186 của Bộ luật T1 tụng Dân sự , Công ty cổ phần X Việt Nam không có quyền khởi kiện đòi nhà do ông T1, bà N đang sử dụng nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần X Việt Nam đối với bị đơn ông Lại Thanh T1, bà Nguyễn Thị N về việc đòi nhà cho thuê... "* là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến

quyền lợi của Công ty cổ phần X. Kháng cáo của Công ty cổ phần X và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- VT tham gia phiên tòa hủy phần này của bản án sơ thẩm là có căn cứ đươc Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu của Công ty cổ phần X buộc ông T1, bà N bồi thường 35.000.000 đồng theo giá của Hợp đồng và bồi thường 988.000.000 đồng do hành vi xâm phạm quyền chiếm hữu, sử dụng nhà. Cấp sơ thẩm cho rằng: Hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/01/2002 giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị N với thời hạn 02 năm nhưng không có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực là vi phạm Điều 489 Bộ luật Dân sự 1995 về hình thức; Về nội dung, Công ty cổ phần X không phải là chủ sở hữu căn nhà 24 QT, không được chủ nhà ủy quyền thì không có quyền cho thuê nên Hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/01/2002 giữa Công ty TNHH MTV X với bà N bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập; Hợp đồng không có nội dung bồi thường thiệt hại khi chậm giao nhà, Bị đơn không xâm phạm quyền sở hữu, sử dụng nhà hợp pháp nên Nguyên đơn không được yêu cầu bồi thường. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó…"*. Đối với giao dịch thuê nhà, Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hình thức phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng, hoặc chứng thực. Tuy nhiên, Bộ luật dân sự 2015 không bắt buộc hợp đồng thuê nhà ở phải có công chứng, hoặc chứng thực, nên khi có tranh chấp không coi đây là điều kiện vô hiệu của hợp đồng.

Các khoản tiền yêu cầu bồi thường này của Nguyên đơn đều phát sinh từ Hợp đồng cho thuê căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT (35.000.000 đồng là tiền bồi thường thuê nhà; 988.000.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do chậm trả nhà theo hợp đồng). Bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu đòi nhà cho thuê của Công ty cổ phần X với ông T1, bà N vì lý do Công ty cổ phần X không phải là chủ sở hữu căn nhà số 24 QT, Phường Y, thành phố VT, nên Công ty cổ phần X không có quyền khởi kiện. Lẽ ra, nếu bên cho thuê không phải là chủ sở hữu căn nhà, hoặc không được chủ sở hữu cho phép thì không có quyền cho thuê và cũng không có quyền khởi kiện như nhận định của cấp sơ thẩm, thì các yêu cầu phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà cũng phải bị đình chỉ theo. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm vẫn xem xét, giải quyết và không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê và bồi thường thiệt hại do chậm trả nhà của Công ty cổ phần X là vi phạm nghiêm trọng thủ tục T1 tụng. Ý kiến của đại diện Công ty cổ phần X và Luật sư bảo vệ quyền lợi của Công ty cổ phần X đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại là có căn cứ. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần này của Bản án sơ thẩm là không có cơ sở Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Các sai phạm nêu trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật T1 tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Chấp nhận kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm của Công ty cổ phần X Việt Nam.

[2] Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố VT, giữa nguyên đơn Công ty cổ phần X Việt Nam với bị đơn ông Lại Thanh T1 và bà Nguyễn Thị N. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố VT xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[3] Công ty cổ phần X Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho Công ty Cổ phần X Việt Nam theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002947 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố VT.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/9/2020).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Đức Hào **Cao Xuân L** **Đặng Văn Sử**

Nơi nhận:
- Các Đương sự;
- VKSND tỉnh BRVT;
- Tòa án ND tp. VT;
- CCTHADS tp. VT;
- Chi nhánh VP. ĐKQSD đất đai tp. VT;
- Sở Tư pháp (VP. Công chứng);
- Lưu.

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

Đặng Văn Sử

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

Nơi nhận:

-VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
-TAND huyện Tân Thành;
-Chi cục THADS huyện Tân Thành;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Quang