

Bản án số: 114/2024/DS-PT

Ngày: 31 - 5 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Từ ngày 28 đến ngày 31 tháng 5 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 295/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 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 phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT ngày 23/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐ-PT ngày 18/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2024/QĐ-PT ngày 15/4/2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 75/2024/TB-TA ngày 22/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần D1; Địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C. Chức vụ: Tổng Giám đốc. (Vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

+ Bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

+ Ông Phan Lê Nhật M, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ số B, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm 1979 - Luật sư thuộc Công ty L1 - Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963; Địa chỉ liên hệ: Phòng C16, khu tập thể B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Phòng 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 bị đơn: Ông Đỗ Thành T2, sinh năm 1982 - Luật sư thuộc Công ty L2 - Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh B; Địa chỉ trụ sở số A, đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3. Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh B. (Vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Phan Văn M1. Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Tân D. Chức vụ: Trưởng phòng Quy hoạch – Kế hoạch – C1. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt là O) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Chung cư B tại A X, phường T, thành phố V là tài sản của Công ty cổ phần D1 (gọi tắt là O).

Ngày 29-3-2013, O và bà Nguyễn Thị X ký Hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013, với nội dung, OSC Việt Nam cho bà X thuê căn phòng số 16 dãy C, diện tích 18m², tọa lạc tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (viết tắt là Phòng số 16), để làm chỗ ở cho gia đình, với giá thuê là 500.000 đồng/tháng, thời hạn cho thuê 09 tháng kể từ ngày 01-04-2013 đến hết ngày 31-12-2013. Ngày 31-12-2013 và ngày 30-6-2014, hai bên tiếp tục ký 02 Phụ lục hợp đồng số 01/53 và 02/53, theo đó, gia hạn thời gian thuê thêm 06 tháng đến ngày 31-12-2014. Do tình trạng cơ sở vật chất của chung cư B xuống cấp nghiêm trọng, O có kế hoạch phá dỡ toàn bộ để triển khai dự án mới nên từ tháng 9-2014 đến nay O đã nhiều lần gửi văn bản thông báo đến các hộ dân, trong đó có bà X yêu cầu thanh lý hợp đồng và giao trả tài sản thuê nhưng bà X không thực hiện. Việc bà X cố tình không thực hiện việc thanh lý hợp đồng và bàn giao tài sản thuê là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của O, vi phạm nội dung đã thỏa thuận tại khoản 4.8 Điều 4 của Hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013. Vì vậy, O khởi kiện bà X yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Buộc bà X phải tháo dỡ, di dời tài sản không cố định và bàn giao trả lại tài sản thuê là Phòng số 16, dãy C, diện tích 18m² tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho O.

+ Buộc bà X phải trả cho O khoản tiền sử dụng căn phòng trên tương ứng với giá tiền thuê phòng đã ký tại Hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013 kể từ ngày 01-9-2014 cho đến thời điểm giao trả lại tài sản cho OSC Việt Nam, do đã chiếm giữ, sử dụng tài sản thuê của OSC Việt Nam trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, tạm tính từ ngày 01-9-2014 đến hết ngày 01-8-2022 là 47.500.000 đồng (95 tháng x 500.000đồng)

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Giữa Công ty TNHH MTV D1 và bà X có ký hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 và các phụ lục kèm theo để gia hạn hợp đồng đến hết ngày 31-12-2014, theo đó, giá thuê phòng 500.000 đồng/tháng.

Bà X ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV D1, không ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là Công ty cổ phần D1.

Hợp đồng số 53 nêu trên là hợp đồng chỉ có giá trị nội bộ, là chế độ ưu đãi với cán bộ công nhân viên đang làm trong công ty vì chỉ 01 mình bà X ký.

Khu nhà tập thể Bàu Sen được hình thành từ quỹ phúc lợi, trong đó có lương của bà X nên bà X có quyền sử dụng tài sản này. Khu tập thể này có nguồn gốc được xây dựng từ năm 1983, được thể hiện bằng các văn bản, gồm: Công văn 235 ngày 11-5-1984 và Công văn số 586 ngày 12-7-1986 của Công ty TNHH MTV O và Công văn 1733 ngày 19-3-2015 của UBND tỉnh B, Công văn 12002 ngày 31-8-2015 của Bộ T6 nên ngày 06-3-1998, UBND tỉnh B đã ban hành QĐ số 567, theo đó, tại Điều 1 ghi rõ “làm nhà cho cán bộ công nhân viên thuê ở” nên Năm 1987 cho cán bộ ở nên Điều 1 của Quyết định 567 mới qui định như trên.

Ngày 14-2-2023, các hộ dân có đơn gửi các cơ quan chức năng về việc UBND tỉnh ký hợp đồng thuê đất trái pháp luật, chuyển mục đích trái pháp luật nhưng đến nay chưa có kết quả trả lời nên đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án để đợi kết quả giải quyết khiếu nại trên.

Trong vụ kiện này bà X không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn bà X không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân tỉnh B R-Vũng Tàu do người đại diện trình bày:

Về Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Ngày 06-3-1998, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT về việc cho Công ty D1 được chuyển sang thuê 4.032,3m² đất tại đường X, Phường B, T.

Ngày 18-11-1998, UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434964 cho Công ty D1 thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4, phường B, thành phố V.

Ngày 17-12-2012, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2723/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên tổ chức thuê đất, diện tích đất cho thuê đất và địa điểm đất thuê tại Quyết định 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 của UBND tỉnh B.

Ngày 08-5-2013, Công ty D1 đổi tên thành Công ty TNHH MTV D1 và Sở T ký phụ lục hợp đồng số 01 PLHĐ/TĐ ngày 28-01-2013, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, xác nhận chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 27-11-2017, Sở T ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với Công ty CP D1, với nội dung: Diện tích đất thuê: 3.668,2m²; Địa chỉ: Số A đường X, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - 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.

Ngày 03-01-2018, Công ty TNHH MTV D1 đổi tên thành Công ty Cổ phần D1, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, xác nhận chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Căn cứ vào Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 85 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 và điểm b Khoản 1 Điều 8 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27-01-2015 của Bộ T7, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và Văn phòng Đ đã thực hiện các công việc sau:

+ Ngày 27-11-2017, Sở T ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với Công ty CP D1 với phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm phù hợp quy định .

+ Ngày 03-01-2018, Công ty TNHH MTV D1 đổi tên thành Công ty Cổ phần D1, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, xác nhận chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp quy định.

+ Công ty Cổ phần D1 có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 175 Luật Đất đai năm 2013.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc bà X di dời tài sản và bàn giao trả lại cho nguyên đơn căn phòng số 16, diện tích 18m², dãy C, tọa lạc tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; R1 yêu cầu buộc bị đơn bà X phải trả 47.500.000 đồng tiền sử dụng tài sản thuê như giá tiền thuê phòng kể từ 01-9-2014 đến ngày 01-8-2022; Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 10.000.000 đồng cho bị đơn bà X di dời tài sản để trả phòng thuê cho nguyên đơn.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quang T1 cho rằng: Bà X chỉ ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV D1 mà không ký hợp đồng với Công ty Cổ phần D1 nên Công ty Cổ phần D1 không có quyền khởi kiện. Hiện nay các hộ dân vẫn đang khiếu nại tại UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng tọa lạc tại số A, đường X, phường T, thành phố V nhưng chưa có kết quả trả lời. Phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh công trình nhà tập thể Bàu Sen được hình thành từ quỹ phúc lợi của công ty vì các tài liệu, chứng cứ đều do nguyên đơn lưu giữ, và bị đơn không tranh chấp về quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản thuê nhưng xác định khu tập thể Bàu Sen được hình thành từ quỹ phúc lợi của Công ty mà tại phiên tòa sơ thẩm những người làm chứng nguồn tiền xây dựng công trình trên là từ quỹ phúc lợi không được Tòa án triệu tập, do đó đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: 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 đình chỉ vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện để nguyên đơn khởi kiện bằng một vụ án khác về việc tranh chấp đòi tài sản.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Buộc các bà Nguyễn Thị X tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản không cố định trong căn phòng số 16, diện tích 18m², dãy C, tọa lạc tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bàn giao căn phòng số 16, diện tích 18m², dãy C, tọa lạc tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng số 53/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 cho Công ty Cổ phần D1.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X về việc buộc bà Nguyễn Thị X trả 47.500.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền sử dụng tài sản thuê như tiền cho thuê, tính từ ngày 01-9-2014 đến hết ngày 01-8-2022.

Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 hỗ trợ di dời tài sản ra khỏi phòng thuê cho bị đơn bà Nguyễn Thị X, với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 19/9/2023 bà X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị X:

[1] Về Quyền sở hữu, quản lý, sử dụng Chung cư B X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[1.1] Về quá trình thành lập và đổi tên doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần D1.

- Công ty D1 được thành lập theo Quyết định số 1305/NV-QĐ ngày 23-6-1977 của Bộ N1.

- Ngày 30-6-2010, Bộ V ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc chuyển đổi tên từ Công ty D1.

- Thực hiện Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty Cổ phần D1, Bộ V ban hành Quyết định số 3508/QĐ – BVHTTDL ngày 15-10-2015, phê duyệt phương án Cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV D1 thành Công ty Cổ phần.

- Ngày 14/11/2016, Bộ V ban hành Quyết định số 3945/QĐ – BVHTTDL, phê duyệt Giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV D1 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần.

- Căn cứ Khoản 5 Điều 14 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và điểm g khoản 1 Điều 9 Thông tư hướng dẫn số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011, Công ty TNHH MTV D1 đưa tài Chung cư B (tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh) vào tài sản của doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

Như vậy, việc đổi tên của doanh nghiệp thực hiện đúng theo qui định của pháp luật.

[1.2] Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tọa lạc tại số A, X, phường T, thành phố V.

- Ngày 07-11-1983, UBND Đặc khu V - Côn Đảo ban hành Quyết định số 563/QĐ.UB về việc cấp đất cho Công ty D1 để xây dựng nhà ở (Bút lục số 178).

- Ngày 15-7-1987, Công ty D1 đã ban hành Quyết định số 563/DLDK về việc chuyển căn nhà tập thể CBCNV 48 căn hộ đường X nay chuyển thành khách sạn để phục vụ hoạt động kinh doanh và được Khách sạn tháng 10, quản lý kinh doanh từ năm 1987 cho đến ngày 12-6-2007 chuyển lại cho Công ty D1 tiếp tục kinh doanh (Bút lục số 171).

- Ngày 06-3-1998, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT về việc cho Công ty D1 được chuyển sang thuê 4.032m² đất tại đường X, Phường B, TP ., với thời hạn thuê là 45 năm, kể từ ngày 01-01-1996. (Bút lục số 217).

- Ngày 18-11-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 4.032,3m² đất chuyên dùng, thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại đường X, phường T, thành phố V, số M 434964, đứng tên Công ty D1. (Bút lục số 211).

- Ngày 08-5-2013, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ đã chỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434964 về việc thay tên từ Công ty D1 sang Công ty TNHH MTV D1. (Bút lục số 211).

- Ngày 19-3-2015, UBND tỉnh B-VT có văn bản số 1733/UBND –VP về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của O, với nội dung, cho phép C2 sau cổ phần được tiếp tục sử dụng theo thời gian sử dụng đất còn lại của Hợp đồng thuê đất trước đây đã ký với Sở T các lô đất, trong đó có khu đất số 100, X, phường T, TP . (Bút lục số 210).

- Ngày 15-10-2015, Bộ V ban hành số 3508/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV D1 thành Công ty cổ phần (Bút lục số 205).

- Ngày 14-11-2016, Bộ V ban hành số 3945/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV D1 tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

- Ngày 25-11-2016, Công ty TNHH MTV D1 tiến hành bàn giao Tài sản – Tiền vốn – Lao động sang Công ty Cổ phần D1 (199). Như vậy tại thời điểm này, chủ sở hữu hợp pháp Chung cư B tại A X, phường T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là Công ty Cổ phần D1 (Bút lục số 199).

- Ngày 27-11-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công ty Cổ phần D1 ký Hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ, theo đó, mục đích thuê là Đất thương mại dịch vụ, thời hạn thuê còn lại theo Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 (Bút lục số 216).

- Ngày 03-01-2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ đã chỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434964 về việc thay tên từ Công ty TNHH MTV D1 sang Công ty Cổ phần D1 (Bút lục số 211).

Như vậy, UBND tỉnh B giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối quyền sử dụng đất tọa lạc số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là thực hiện đúng theo qui định tại Nghị Định số 24-CP ngày 02-02-1976; Điều 13 của Luật Đất đai năm 1987; Pháp Lệnh về quyền và nghĩa vụ của Tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất số 37-L/CTN ngày 25-10-1994; Mục 2 của Chỉ thị số 245/TTG ngày 22-4-1996; Khoản 3 Điều 13 của Luật Đất đai năm 1987; Điều 37 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 52 và Điều 59 của Luật Đất đai năm 2013. Bị đơn cho rằng, việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh B đối với quyền sử dụng đất tọa lạc số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không đúng qui định là không có cơ sở.

[1.3] Về nguồn vốn xây dựng công trình khu tập thể Bàu Sen tọa lạc tại số A, đường X, phường T, thành phố V.

Phía bị đơn xác định không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Khu tập thể Bàu Sen được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của công ty, theo Văn bản số 586/DLDK-XDCB ngày 12-7-1986 và Văn bản số 540/DKDL-KH ngày 26-5-1987 của Công ty D1 thể hiện, công trình khu tập thể Bàu Sen, số A X được xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn nhà nước và nguồn vốn vay của Ngân hàng N2, với mục đích phục vụ các dịch vụ cho chuyên gia dầu khí và mở rộng các hoạt động kinh doanh du lịch (Bút lục số 172, 173). Do đó, phía bị đơn cho rằng nguồn vốn xây dựng công trình khu tập thể Bàu Sen tọa lạc tại số A, đường X, phường T, thành phố V từ quỹ phúc lợi của công ty là không có cơ sở.

[2] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

Ngày 31/12/2014, hết hạn hợp đồng thuê nhà số 53/HĐTP/VP2013 và phụ lục hợp đồng, nguyên đơn có Văn bản yêu cầu bị đơn thanh lý hợp đồng, bàn giao tài sản thuê nhưng bị đơn không thực hiện. Ngày 22-10-2021, nguyên đơn có Thông báo (cuối cùng) số 766/2021/TB-PSCVN yêu cầu bà X bàn giao phòng cho thuê vào ngày 30-11-2021. Như vậy thời hạn thuê được nguyên đơn đồng ý kéo dài đến ngày 30-11-2021.

Kể từ thời điểm ngày 01-12-2021, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thì thời điểm này mới được coi là thời điểm nguyên đơn bị xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp. Tính từ ngày 01-12-2021 đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện là ngày 30-8-2022 là chưa đủ 03 năm, căn cứ vào Điều 429 của Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Mặt khác, hai bên thừa nhận ngày 29-3-2013, hai bên ký kết hợp đồng thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013. Hết thời hạn thuê đến nay, bị đơn chưa thanh lý hợp đồng, chưa bàn giao tài sản thuê và chưa trả tiền thuê phòng từ ngày 01-9-2014 đến nay. Như vậy, bị đơn đã thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ với nguyên đơn nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 157 của Bộ Luật dân sự “Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện”, do vậy thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại.

Do đó, phía bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện của vụ án đã hết là không có cơ sở.

[3] Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị X về việc đề nghị Tòa sơ thẩm đưa Bộ V vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bộ V trước đây là cơ quan chủ quản của Công ty D1 (ngày 08/5/2013 đổi thành Công ty TNHH MTV D1). Ngày 03/01/2018, Công ty TNHH MTV D1 đổi tên thành Công ty cổ phần D1 trên cơ sở cổ phần hóa. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1 không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ của Bộ V. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Bộ V vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bảo đảm.

[4] Phía bị đơn cho rằng: Công ty cổ phần D1 (O) không có quyền khởi kiện vì bà X không ký hợp đồng thuê phòng với Công ty cổ phần D1; yêu cầu Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án vì UBND tỉnh vắng mặt tại phiên tòa và Tòa án không triệu tập những làm chứng tham gia phiên tòa. Thấy:

Căn cứ vào các chứng cứ: Quyết định số 1305/NV-QĐ ngày 23-6-1977 của Bộ N1 về việc thành lập Công ty D1; Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL ngày 30-6-2010, Bộ V về việc chuyển đổi tên từ Công ty D1; Quyết định số 3508/QĐ – BVHTTDL ngày 15-10-2015 của Bộ V, Thẻ T4 Du lịch về việc phê duyệt phương án Cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV D1 thành Công ty Cổ phần; Quyết định số 3945/QĐ – BVHTTDL ngày 14-11-2016 của Bộ V, Thẻ T4 Du lịch về việc phê duyệt Giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV D1 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 10 của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 qui định “Công ty Cổ phần được sử dụng toàn bộ tài sản; nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần đã bàn giao và có các quyền khác theo qui định”. Từ đó, có cơ sở xác định Công ty Cổ phần D1 có quyền, nghĩa vụ qui định tại Khoản 1, 2 Điều 68, 70 và Điều 71 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, do đó, ý kiến của bị đơn cho rằng Công ty Cổ phần D1 không có quyền khởi kiện là không có cơ sở.

Đối với UBND tỉnh B được Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có ý kiến bằng văn bản, có đơn xét xử vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt theo qui định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là bảo đảm.

Đối với người làm chứng: Quá trình tố tụng, hai bên thừa nhận ký kết hợp đồng thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013, bị đơn thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ với nguyên đơn, nội dung tranh chấp rõ ràng nên việc triệu tập người làm chứng tham gia giải quyết vụ án là không cần thiết.

[5] Về áp dụng pháp luật nội dung: Hai bên ký kết Hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013 vào ngày 29-3-2013 nên căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2005, Luật nhà ở năm 2005 để giải quyết.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao trả căn hộ diện tích 18m² thuộc dãy C – Chung cư B.

- Về hình thức hợp đồng: Ngày 29-3-2013, bà Nguyễn Thị X và Công ty TNHH MTV D1 (sau này đổi tên là Công ty Cổ phần D1) ký Hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013, sau đó, hai bên tiếp tục ký 02 phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian thuê đến ngày 31-12-2014. Hội đồng xét xử xét, căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 90 và Khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005, hình thức của hợp đồng cho thuê phòng nêu trên là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung hợp đồng: Theo Hợp đồng cho thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013 có nội dung, bên A cho bên B thuê Phòng số 16, diện tích 18m², dãy C, tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, mục đích làm chỗ ở cho gia đình; Thời hạn thuê từ ngày 01-4-2013 đến ngày 31-12-2013; Giá thuê 500.000 đồng/tháng; Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản hoặc trả tiền mặt từ ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ và cơ quan giải quyết khi tranh chấp xảy ra. Ngày 31-12-2013 và ngày 30-6-2014, hai bên ký 02 Phụ lục hợp đồng số 01/53 và 02/53 gia hạn thời gian thuê đến ngày 31-12-2014. Thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê phòng và 02 phụ lục hợp đồng nêu trên, Công ty Cổ phần D1 và bà X có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng là hợp pháp.

Trước khi hết hạn Hợp đồng, ngày 28-8-2014, OSC ban hành Văn bản số 606/CV-OSCVN thông báo về việc chấm dứt hợp đồng vào ngày 31-12-2014, yêu cầu bà X trả phòng thuê để OSC tập trung tái cấu trúc thực hiện lộ trình kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp theo chủ trương của Chính phủ do đó không có chủ trương sửa chữa lớn mà sẽ đập bỏ căn nhà này (bút lục số 116). Tuy nhiên, đến nay bị đơn vẫn chưa trả tài sản thuê và chưa trả tiền thuê phòng vì cho rằng khu nhà tập thể Bàu Sen được hình thành từ quỹ phúc lợi của Công ty, Công ty cho cán bộ công nhân viên thuê phòng là chế độ ưu đãi của Công ty đối với cán bộ công nhân viên đang làm trong công ty.

Căn cứ quyền và nghĩa vụ các bên thỏa thuận trong hợp đồng, sau khi hết hạn hợp đồng, nguyên đơn đã nhiều lần gia hạn thời hạn thuê cho bị đơn, ngày 22-10-2021 nguyên đơn ban hành thông báo số 766/2021/TB-OSCVN xác định thông báo lần cuối cùng về việc gia hạn cho bị đơn đến ngày 30-11-2021 phải di dời tài sản và bàn giao phòng thuê. Quá thời hạn trên, bà X không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê phòng số 53/HĐTP/VP2013 và Điều 489 của Bộ Luật dân sự năm 2005. Căn cứ khoản 3.6 Điều 3 và khoản 4.8 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà số 53/HĐTP/VP2013; khoản 5 Điều 495, Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005; bà Nguyễn Thị X phải trả lại căn hộ đã thuê cho OSC Việt Nam khi thời hạn thuê đã hết.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải bàn giao tài sản thuê là căn Phòng số 16, diện tích 18m², dãy C, tọa lạc tại khu tập thể Bàu Sen, số A, đường X, phường T, thành phố V là có căn cứ chấp nhận.

[7] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn trả 47.500.000 đồng tiền sử dụng căn hộ cho thuê như tiền thuê căn hộ từ ngày 01-9-2014 đến ngày 01-8-2022. Việc rút yêu cầu trên là tự nguyện và có lợi cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn là bảo đảm.

[8] Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn di dời tài sản là 10.000.000 đồng. Việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là bảo đảm.

[9] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận yêu cầu bị đơn trả lại căn hộ cho nguyên đơn, việc di dời tài sản không cố định trong căn hộ là nghĩa vụ của bị đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Thấy: Các bên không tranh chấp tài sản không cố định trong căn hộ nên không xem xét là bảo đảm, nguyên đơn xác nhận lại không yêu cầu giải quyết nội dung này là phù hợp nên chấp nhận. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng.

[11] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch; Nguyên đơn không phải chịu.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 157, 158, 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 90, 91, 92, 93, 99 và 101 và Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 495, 499 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; Điều 52, 59 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 10, Khoản 3 Điều 31 của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Chính phủ; Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20-11-2013 của Chính phủ; Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11-11-2015; các Điều 26, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần D1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

1. Bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ bàn giao căn phòng số 16, diện tích 18m², dãy C, tọa lạc tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng số 53/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 cho Công ty Cổ phần D1.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X về việc buộc bà Nguyễn Thị X trả 47.500.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền sử dụng tài sản thuê như tiền cho thuê, tính từ ngày 01-9-2014 đến hết ngày 01-8-2022.

3. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 hỗ trợ di dời tài sản ra khỏi phòng thuê cho bị đơn bà Nguyễn Thị X với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

4. Chi phí xem xét thẩm định tài sản là 2.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần D1 số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. H lại cho Công ty Cổ phần D1 số tiền 1.180.000 đồng (Một triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003450 ngày 08-11-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6.2. Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng. Trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001254 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

9. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Trương Văn Tâm