

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày 11-3-2025

V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

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

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

Trong các ngày 05 và 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 36/2025/QĐ-TA ngày 05 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D2.

Địa chỉ: Số B đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật:

1. Ông Nguyễn Tiến M - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. Ông Lê Văn C - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Phan Lê Nhật M1, sinh năm 1988.

2. Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968.

3. Bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980.

4. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số B L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền số 93/UQ-OSCVN ngày 16-3-2023 (bà L có mặt, ông M1, ông K và bà N vắng mặt).

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

Ông Hoàng Sỹ T - Luật sư thuộc Công ty L2 - Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Hồ Thị Phương L1, sinh năm 1985 và bà Huỳnh Thị Bạch Y, sinh năm 1949.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Y, bà L1:

Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: B khu tập thể B, số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền lập ngày 04-7-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông Đỗ Thành T2 - Luật sư thuộc Công ty L3, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

1. Anh Hồ Đại N1, sinh năm 2005 (vắng mặt).

2. Cháu Hồ Đức K1, sinh năm 2011 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho cháu K1:

Bà Hồ Thị Phương L1, sinh năm 1985.

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

- *Người kháng cáo*:

Bà Hồ Thị Phương L1 và bà Huỳnh Thị Bạch Y - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần D2 (Sau đây gọi tắt Công ty O) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29-3-2013, Công ty O ký Hợp đồng cho thuê phòng số 60/HĐTP/VP2013 với ông Tăng Vĩnh P (đã chết), tài sản cho thuê là căn phòng số 29 dãy C với diện tích khoảng 16 m² tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Mục đích ông Tăng Vĩnh P thuê để làm chỗ ở cho gia đình, giá trị hợp đồng thuê là 370.000 đồng/tháng; thời hạn thuê kể từ ngày 01-4-2013 đến hết ngày 31-12-2013. Ngày 31-12-2013, Công ty O ký Phụ lục số 01/60 gia hạn thời gian thuê thêm 06 tháng, kể từ ngày 01-01-2014 đến hết ngày 30-6-2014. Tiếp đến, ngày 30-6-2014, Công ty O ký Phụ lục số 02/60 gia hạn thời gian thuê thêm 06 (sáu) tháng kể từ ngày 01-7-2014 đến ngày 31-12-2014. Hiện nay, ông P đã chết, căn phòng nêu trên hiện đang do bà Hồ Thị Phương L1 sử dụng.

Năm 2014, Bộ V1 thực hiện Nghị định 59/2011/NĐ-CP đã tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước trực thuộc Bộ, trong đó có Công ty TNHH MTV D2 thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 3508/QĐ - BVHTTDL ngày 15-10-2015 phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV D2 thành Công ty Cổ phần. Quyết định số 3945/QĐ - BVHTTDL ngày 14-11-2016, phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV D2 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.

Ngày 25-11-2016, Công ty TNHH MTV D2 đã tiến hành bàn giao Tài sản – Tiền vốn – Lao động sang Công ty Cổ phần D2. Tại Điều 10 Nghị định

59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2021 quy định về nguyên tắc thừa kế quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần Đ 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 và giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần hóa đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật*”.

Như vậy, tính từ thời điểm này Công ty Cổ phần D2 là chủ sở hữu hợp pháp của Chung cư B tại A X, phường T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Do tình trạng cơ sở vật chất của Chung cư B nói chung đã bị xuống cấp nghiêm trọng, Công ty O đã có kế hoạch phá dỡ toàn bộ để triển khai dự án mới tại khu đất này và đã chấm dứt, thanh lý hợp đồng thuê đối với tất cả hộ dân đã ở tại chung cư cũng như các cá nhân, hộ gia đình thuê mặt bằng để kinh doanh, buôn bán trên khuôn viên đất của Công ty O.

Việc bà Hồ Thị Phương L1 cố tình, chây lỳ không thực hiện việc bàn giao tài sản thuê cho Công ty O là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Vì vậy, nguyên đơn cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Tuyên buộc bà Hồ Thị Phương L1, bà Huỳnh Thị Bạch Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Đại N1, cháu Hồ Đức K1 phải trả lại căn phòng số 29 dãy C tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty O.

Bị đơn bà Hồ Thị Phương L1, bà Huỳnh Thị Bạch Y và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn.

Bà Huỳnh Thị Bạch Y là vợ của ông Tăng Vĩnh P (chết năm 2016). Khi còn sống, ông P được thuê căn hộ C29 khu tập thể Bàu Sen. Gia đình bà Y và cháu là Hồ Thị Phương L1 cùng 02 người con của bà L1 là cháu Hồ Đại N1, cháu Hồ Đức K1 hiện đang cư trú sinh sống ở căn C29. Bà L1 ở với bà Y từ năm 2021, trước khi ông P mất. Nay, nguyên đơn khởi kiện đòi tài sản là căn hộ C29 Khu tập thể B bị đơn không chấp nhận bởi lẽ:

Do khu tập thể Bàu Sen xây dựng năm 1983 đến năm 1987 hoàn thành. Công ty TNHH MTV O cho cán bộ công nhân viên của Công ty về đây ở. Ông P là cán bộ nhân viên Công ty đủ điều kiện được thuê nhà tại khu tập thể B từ năm 2007 cho đến nay.

Khi cổ phần hoá, Bộ V1 đã đưa khu tập thể Bàu Sen vào diện cổ phần hoá là trái với Khoản 4 Điều 14 của Nghị định 59/NĐ-CP ngày 18-7-2011. Các hộ dân ở trong khu tập thể B đã làm đơn tố cáo ra Ban Nội chính Trung ương. Ban nội chính Trung ương đã giao Thanh tra Chính phủ đã lập đoàn thanh tra làm việc với các hộ dân, trong đó có bị đơn bà Y, bà L1. Hiện bị đơn đang chờ kết luận bằng văn bản của Thanh tra Chính phủ.

Về khu đất tại địa chỉ A X, phường T, thành phố V: Tại Điều 01 Quyết định số 567/QĐ-UB ngày 06-3-1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh B ghi rõ: Mục đích làm nhà ở cho công nhân viên thuê.

Nhưng sau khi Công ty O cổ phần hoá, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã ký hợp đồng số 57/HĐTD, ngày 27-11-2007 với Công ty cổ phần O trái quy định của pháp luật. Các hộ dân phía bị đơn đã tố cáo và được Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Thanh tra Chính phủ thụ lý giải quyết, hiện đang chờ kết luận thanh tra.

Từ các căn cứ nêu trên, nguyên đơn Công ty O không phải là chủ sở hữu hợp pháp của Khu tập thể Bàu Sen nên không có quyền yêu cầu bị đơn và các cháu Hồ Đại N1, Hồ Đức K1 phải giao trả nhà mà các đương sự đã ở bao nhiêu năm nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Đại N1, cháu Hồ Đức K1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Anh N1 và cháu K1 đồng ý với trình bày của bà L1, bà Y và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D2. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y, bà Hồ Thị Phương L1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đại N1 và cháu Hồ Đức K1 di dời toàn bộ vật dụng, tài sản thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Y, bà L1 để trả lại căn hộ C29, diện tích 16m² tại Khu tập thể B, số A X, phường T, thành phố V cho Công ty Cổ phần D2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y (do ông Nguyễn Quang Trung đại D) và bà Hồ Thị Phương L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do bà Nguyễn Thị Thùy L đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn (do ông Nguyễn Quang Trung đại D) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do xét xử không đúng pháp luật có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Cụ thể:

Bộ V1 đưa chung cư B vào giá trị tài sản cổ phần hóa doanh nghiệp là trái pháp luật vì tài sản này có nguồn gốc hình thành từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước và một phần quỹ phúc lợi của người lao động Công ty.

Ủy ban nhân dân tỉnh B (do Sở T đại diện) ký lại hợp đồng thuê đất số 57/HĐTD ngày 27-11-2017 và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là trái pháp luật, vì tại Điều 1 của

Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cho phép Công ty D2 được chuyển sang thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên thuê.

Các quyết định trên của Bộ V1 và Ủy ban nhân dân tỉnh B đã tạo điều kiện cho Công ty O đòi lại các căn hộ đang cho người lao động thuê một cách trái pháp luật để đầu tư dự án kinh doanh khác. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa Bộ V1 và Ủy ban nhân dân tỉnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không triệu tập những người làm chứng là nhân viên kế toán của Công ty O trước đây để xác nhận nguồn vốn xây dựng khu tập thể Bàu Sen là từ nguồn ngân sách Nhà nước và một phần từ quỹ phúc lợi của người lao động trong Công ty.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y (do ông Nguyễn Quang Trung đại D) và bà Hồ Thị Phương L1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y và bà Hồ Thị Phương L1 vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đại N1 và cháu Hồ Đức K1 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y và bà Hồ Thị Phương L1:

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

[2.1.1] Không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh B và Bộ V1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Xét, trong vụ án này, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại căn hộ mà bị đơn đã chiếm dụng bất hợp pháp, còn bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì đối với các quyết định hành chính cá biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh B và Bộ V1 ban hành. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa 2 cơ quan này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.1.2] *Cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng là nhân viên kế toán trước đây của Công ty O:*

Bị đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng là các nhân viên kế toán của Công ty O gồm: Ông Ngô Văn S, ông Đỗ H, ông Trần Văn D1 và ông Bùi Thế V để làm rõ nguồn vốn xây dựng khu tập thể Bàu Sen là từ nguồn ngân sách nhà nước và quỹ phúc lợi của Công ty. Tuy nhiên, xét vấn đề này đã được Cơ quan chủ quản của Công ty O là Bộ V1 trả lời rõ bằng Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022 nên việc triệu tập những người làm chứng trên là không cần thiết.

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

[2.2.1] *Khu tập thể Bàu Sen được xây dựng từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước và một phần từ quỹ khen thưởng phúc lợi của người lao động Công ty, không phải từ nguồn vốn ngân sách nhà nước và vay Ngân hàng như nguyên đơn khai. Do vậy, việc Bộ V1 đưa khu tập thể này vào giá trị tài sản cổ phần hóa doanh nghiệp là trái quy định pháp luật.*

Theo nguyên đơn, khu tập thể Bàu Sen được xây dựng từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và một phần vốn vay Ngân hàng N2. Điều này được Bộ V1 (là Cơ quan chủ quản) xác nhận tại Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022. Còn phía bị đơn cho rằng Khu tập thể Bàu Sen được xây dựng từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh lời khai trên là có căn cứ. Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022 của Bộ V1 cũng nêu rõ: “*Căn cứ các tài liệu do Công ty cung cấp và các tài liệu liên quan đến cổ phần hóa Công ty, Bộ V1 chưa thấy có tài liệu thể hiện Chung cư B tại khu đất A X, phường T, thành phố V là tài sản được xây dựng bằng nguồn quỹ phúc lợi như phản ánh của các hộ dân tại các đơn khiếu kiện*” (B1 304).

Căn cứ khoản 5 Điều 14 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 của Chính phủ và điểm g khoản 1 Điều 9 Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30-12-2011 của Bộ T3 thì Công ty TNHH Một thành viên D2 đưa Chung cư B (tài sản đang sử dụng với mục đích kinh doanh) vào tài sản của doanh nghiệp khi cổ phần hóa là đúng theo quy định của pháp luật.

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

[2.2.2] Bị đơn cũng cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh B ký lại hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 27-11-2017 và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là trái pháp luật. Tuy nhiên, căn

cứ Điều 11, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại mục 2.2.5.4 Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02-6-2014 của Bộ trưởng Bộ T4 thì việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh. Mặt khác, việc ký lại hợp đồng thuê đất như trên không làm thay đổi chủ sử dụng đất, chủ sở hữu đối với khu tập thể B nên không ảnh hưởng gì đến việc giải quyết vụ án này. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến trên của bị đơn.

[2.3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại căn hộ C 29:*

[2.3.1] *Về tư cách kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty O từ Công ty TNHH Một thành viên D2:*

Lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc hình thành và quá trình sử dụng Khu tập thể Bàu Sen hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp (B1 253-257). Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Khu tập thể Bàu Sen được xây dựng trên một phần diện tích đất thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ A X, phường T, thành phố V. Diện tích đất này được Ủy ban nhân dân Đ1 cấp cho Công ty D2 theo Quyết định số 563/QĐ ngày 07-11-1983, để xây dựng nhà cho cán bộ công nhân viên của công ty (B1 307). Sau khi xây dựng xong vào năm 1987, Công ty D2 đã ban hành Quyết định số 563/DLDK ngày 15-7-1987, giao căn nhà tập thể OSCVN 48 căn hộ đường X nay chuyển thành khách sạn để phục vụ hoạt động kinh doanh và giao cho Khách sạn T5 quản lý – kinh doanh phục vụ chuyên gia dầu khí người Nga (L) (B1 255). Sau khi các chuyên gia dầu khí dời đi, Khách sạn T5 tiếp tục kinh doanh lưu trú đến năm 2006.

Ngày 12-6-2007, Công ty D2 ban hành Quyết định 387B/QĐ-OSCVN, điều chuyển khu khách sạn 96 căn Xô Viết Nghệ Tĩnh từ Khách sạn T5 về Văn phòng Công ty Q (B1 297). Sau khi nhận lại tài sản, OSC Việt Nam ưu tiên cho các cán bộ công nhân viên công ty có khó khăn về chỗ ở thuê phòng.

Ngày 06-3-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT với nội dung: Cho phép Công ty D2 được chuyển sang thuê 4.032,3 m² đất tại đường X (Khu tập thể B - OSC.V) phường B, thành phố V để sử dụng vào mục đích làm nhà ở tập thể cho CBCNV thuê (B1 256). Ngày 18-11-1998, Công ty D2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434964 đối với diện tích đất trên (B1 258).

Ngày 30-6-2010, Bộ V1 ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Công ty D2 (B1 308-309).

Ngày 19-3-2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Công văn số 1733/UNND-VP về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của O, cho phép Công ty TNHH Một thành viên D2 sau cổ phần hóa được tiếp tục sử dụng lô đất số 100 X theo thời gian thuê đất còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký với Sở T (B1 263).

Ngày 15-10-2015, Bộ V1 ban hành Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH Một thành viên D2 thành Công ty cổ phần. Ngày 14-11-2016, Bộ V1 ban hành Quyết định số 3945/QĐ-

BVHTTDL phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Một thành viên D2 tại thời điểm chuyển thành Công ty cổ phần (273). Tại Biên bản bàn giao tài sản – tiền vốn – lao động số 854/BB-OSCVN ngày 25-11-2016 giữa bên giao là Công ty TNHH Một thành viên D2 và bên nhận là Công ty cổ phần D2 thể hiện có bàn giao Chung cư B X (Bl 274-280).

Ngày 27-11-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTD với Công ty O, trong đó: Công ty O được thuê diện tích đất 3.668,2 m² tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thời hạn thuê là thời hạn còn lại của Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998 và Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 12-12-2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, kể từ ngày 31-12-2015. Mục đích sử dụng đất là: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) (Bl 260-262).

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

Từ các căn cứ pháp lý trên cho thấy, Công ty O là doanh nghiệp kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty TNHH Một thành viên D2, trong đó có quyền sở hữu đối với Chung cư B gắn liền với quyền sử dụng thửa đất nêu trên, quyền đòi lại các căn hộ thuộc Chung cư này đang bị các hộ dân chiếm dụng trái phép.

[2.3.2] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai: Căn hộ số 29 dãy C (C29) được nguyên đơn cho ông Tăng Vĩnh P thuê theo Hợp đồng cho thuê phòng số 60/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013, Phụ lục số 01/60 ngày 31-12-2013 và Phụ lục số 02/60 ngày 30-6-2014 (Bl 112-115). Thời hạn thuê theo các hợp đồng và phụ lục trên là đến ngày 31-12-2014. Sau ngày này, Công ty O không gia hạn thêm thời gian cho thuê căn hộ đối với ông P. Đồng thời, từ ngày 28-8-2014 đến ngày 21-5-2018, Công ty O đã nhiều lần gửi văn bản thông báo về việc hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt và yêu cầu người thuê phải chuyển đến nơi ở mới để giao trả căn hộ thuê cho Công ty O (Bl 106-111), nhưng ông Tăng Vĩnh P không thực hiện đúng yêu cầu. Năm 2016, ông Tăng Vĩnh P chết, vợ ông P là bà Huỳnh Thị Bạch Y và các cháu là Hồ Thị Phương L1, Hồ Đại N1, Hồ Đức K1 tiếp tục chiếm dụng căn hộ C29 nêu trên cho đến nay. Mặc dù Công ty O đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu bà Y, bà L1 và các thành viên trong gia đình di dời tài sản để trả lại căn hộ này cho Công ty nhưng gia đình bà Y và bà L1 không thực hiện.

[2.3.3] Còn theo bị đơn khai thì năm 2006, vợ chồng bà Huỳnh Thị Bạch Y và ông Tăng Vĩnh P được Công ty TNHH MTV O cho thuê căn hộ C Khu tập thể B, hợp đồng thuê nhà ký mỗi năm một lần liên tục từ năm 2007 đến năm 2014. Năm 2016, ông P bệnh và chết nên bà Y đưa cháu gái là Hồ Thị Phương L1 và 02 người con của bà L1 là Hồ Đại N1 và Hồ Đức K1 về ở cùng tại căn hộ C để chăm sóc bà lúc già yếu, vì bà Y, ông P không có con (Bl 159 và tại phiên tòa phúc thẩm).

[2.3.4] Như vậy, lời khai của nguyên đơn và bị đơn trùng khớp với nhau về việc từ năm 2014 đến nay, ông P và sau này là bà Y và bà L1 không được Công ty O gia hạn hợp đồng cho thuê căn hộ C29. Mặc dù hợp đồng thuê căn hộ đã hết hạn và bên cho thuê đã nhiều lần gửi văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đòi lại nhà cho thuê nhưng vợ chồng ông P, bà Y vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao nhà. Năm 2016, sau khi ông P chết, bà Y tự ý cho mẹ con bà L1 đến ở chung tại căn hộ C29 khi không được sự đồng ý của chủ sở hữu là Công ty O. Do vậy, việc bà Y, bà L1 chiếm dụng căn hộ trên là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật, không được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ này nên thuộc trường hợp chiếm hữu không ngay tình theo Điều 181 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 185 Bộ luật Dân sự 2015, chủ sở hữu có quyền yêu cầu người chiếm hữu không ngay tình trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại, hoặc yêu cầu Tòa án buộc người chiếm hữu không ngay tình trả lại tài sản hoặc bồi thường thiệt hại.

Vì vậy, việc Công ty O kiện yêu cầu bà Y, bà L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại căn hộ C29 là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật được viện dẫn ở trên. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định này. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

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

[3] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của Công ty O được chấp nhận nên bị đơn bà Y và bà L1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Do Công ty O đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà Y và bà L1 phải hoàn trả cho Công ty O số tiền trên.

[4] Về án phí:

[4.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà L1 phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 đồng, bà Y được miễn $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà L1 phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Y là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y và bà Hồ Thị Phương L1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 158, khoản 2 Điều 184, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 181, Điều 185 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH13 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D2 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y, bà Hồ Thị Phương L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đại N1 và cháu Hồ Đức K1 (do bà Hồ Thị Phương L1 đại diện).

1. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Bạch Y, bà Hồ Thị Phương L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đại N1 và cháu Hồ Đức K1 (do bà Hồ Thị Phương L1 đại diện) phải di dời toàn bộ vật dụng, tài sản thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Y, bà L1 để trả lại cho Công ty cổ phần D2 căn hộ số 29 dãy C diện tích 16m² thuộc Chung cư B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Bạch Y, bà Hồ Thị Phương L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty cổ phần D2 số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Phương L1 phải chịu 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Huỳnh Thị Bạch Y.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần D2 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002296, ngày 29-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Phương L1 phải chịu 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004288 ngày 27-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Phương L1 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm còn lại.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị Bạch Y.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-3-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án,

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ