

Bản án số: 42/2025/DS-PT

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 319/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/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 23/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2023 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 Nguyễn Thị Hằng N1, sinh năm 1973.

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: B khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 16-5-2023 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền, 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. Bà Lê Thị H, sinh năm 1937 (vắng mặt).

2. Ông Từ Thiện T3, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3. Ông Từ Gia H1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

4. Bà Từ Gia Bảo N2, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: C - C15 khu tập thể B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Từ Thiện T3:

Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: B khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 18-9-2023 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hằng N1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty cổ phần D2 (sau đây gọi tắt Công ty O) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do tình trạng của chung cư B tại số A X, phường T, thành phố V xuống cấp, nên Công ty O có kế hoạch phá dỡ toàn bộ để triển khai dự án mới. Nguồn gốc căn C14 - C15 do trước đây Công ty O cho ông Hồ Viết H2 thuê theo hợp đồng thuê phòng số 52/HĐTP/VP 2013. Đến ngày 31-5-2018, ông H2 đã bàn giao căn hộ C14 - C15 cho Công ty O.

Hiện căn hộ số C14 - C15 đây C chung cư Bàu Sen do gia đình bà Nguyễn Thị Hằng N1 chiếm dụng. Công ty O đã nhiều lần thông báo cho gia đình bà N1 trả lại tài sản nhưng bà N1 không thực hiện.

Vì vậy, Công ty O khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. T4 buộc bà Nguyễn Thị Hằng N1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H, ông Từ Thiện T3, ông Từ Gia H1, bà Từ Gia Bảo N2 di dời toàn bộ vật dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N1 để trả lại cho Công ty O căn hộ số C14 – C15 đây C chung cư Bàu Sen.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Hằng N1 trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 63.700.000 đồng cho nguyên đơn Công ty O.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu về việc buộc bà N1 phải trả số tiền thuê nhà là 63.700.000 đồng cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hằng N1 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 C14 - C15 Chung cư B cho nguyên đơn.

Bà N1 ở căn C Chung cư B từ năm 2000. Người ký hợp đồng thuê căn hộ này là ông Lê Khả P thuê từ năm 1998. Đến năm 2004, ông P giao lại cho cháu là bà N1 ở một mình. Còn căn hộ C14 thì người thuê là ông Hồ Viết H2 thuê của Công ty O từ năm 2006. Sau đó, ông H2 và bà N1 thỏa thuận với nhau là ông H2 đứng tên ký hợp đồng thuê cả 02 căn C14 và C15 với Công ty O, vì ông H2 được thuê với giá nội bộ.

Vợ chồng ông H2 ở căn C14 nhưng đến năm 2008, vợ chồng ông H2 ly hôn nên ông H2 cho bà N1 ở và thỏa thuận bà N1 là người trả tiền thuê cho Công ty.

Từ khi nhận nhà từ ông H2, bà N1 là người trực tiếp trả tiền thuê nhà cho Công ty O hàng tháng. Bà N1 cũng là người lao động của công ty, thừa hưởng hợp đồng thuê nhà từ ông P, ông H2. Bà N1 có nguyện vọng được ở lại hai căn hộ nêu trên đến khi nào các hộ trong khu B chuyển đi thì bà N1 cũng chuyển và trả lại 02 căn hộ C14 và C15 khu tập thể Bàu Sen cho Công ty O.

Căn cứ vào luận chứng kinh tế nhà ở cán bộ công nhân viên số 1423/DLDK ngày 10-11-1983, căn cứ quyết định cấp đất số 563/QĐ UB ngày 07-11-1983, Công văn số 235/CV ngày 11-5-1984 và Công văn 586/DLDK-XDCB ngày 12-7-1986; căn cứ Quyết định 567/QĐ-UBT ngày 01-3-1998 thì khu nhà này làm đề cho cán bộ công nhân viên thuê ở vì thời hạn trong quyết định 567 là 45 năm. Việc Công ty TNHH Một thành viên O đưa khu tập thể Bàu Sen vào diện cổ phần hóa là trái với Nghị định 59/2011/NĐ-CP của Chính phủ. Tại khoản 4, Điều 14 của Nghị định này quy định: Đối với nhà ở công nhân viên và đầu tư bằng quỹ phúc lợi của doanh nghiệp, kể cả nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách cấp thì được chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà đất của địa phương để quản lý.

Năm 2017, sau khi cổ phần hóa ông Lê Ngọc L1 - Giám đốc Sở T6 đã ký Hợp đồng số 57/HĐTĐ ngày 27-11-2017, tự ý chuyển mục đích đất từ đất làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên thuê thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh thương mại và dịch vụ là trái với nội dung Quyết định 567, ngày 06-3-1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, trái với chỉ đạo của Bộ T7 tại Văn bản số 12002/BTC-QLCS ngày 31-8-2015 và trái với chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 1733/UBND-VP ngày 19-3-2015, vi phạm khoản 02, Điều 8 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27-01-2015.

Việc cổ phần hóa trái quy định phía bị đơn đã gửi đơn tố cáo ra Ban Nội chính Trung ương và Cơ quan này đã chỉ đạo Thanh tra Chính phủ vào làm việc với Công ty và các hộ dân, hiện đang chờ kết luận của Thanh tra chính phủ. Đối với Hợp đồng số 57/HĐTĐ do ông Lê Ngọc L1 ký chuyển mục đích thuê đất trái với quy định của pháp luật, bà N1 đã có đơn tố cáo gửi Ủy ban nhân dân tỉnh, đã thanh tra nhưng chưa có kết luận. Vì vậy, bị đơn bà N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Thiện T3, bà Lê Thị H, ông Từ Gia H1 và bà Từ Gia Bảo N2 trình bày:

Các ông bà đồng ý với trình bày của bà N1 và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/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 đối với bà Nguyễn Thị Hằng N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H, ông Từ Thiện T3, ông Từ Gia H1 và bà Từ Gia Bảo N2.

1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hằng N1 và các ông, bà Lê Thị H, Từ Thiện T3, Từ Gia H1 và Từ Gia B Nghi di dời toàn bộ vật dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N1 để trả lại cho Công ty O căn hộ số C14 - C15 dãy C có diện tích 27 m², thuộc chung cư B, số A X, phường T, thành phố V.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Hằng N1 phải trả số tiền thuê nhà 63.700.000 đồng.

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

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Hằng N1 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 do xét xử không đúng pháp luật và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

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 khen thưởng, phúc lợi của người lao động Công ty.

Ủy ban nhân dân tỉnh B (do Sở T6 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 khen thưởng 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 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 Nguyễn Thị Hằng N1 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 Nguyễn Thị Hằng N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ T5 Thanh vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, ông Từ Gia H1, bà Từ Gia Bảo N2 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 Nguyễn Thị Hằng N1:*

[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 H3, 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 N3. 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*”.

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 T7 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 T8 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 các căn hộ C14 và C15:*

[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 (Bl 01-137). 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 Đ 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 (Bl 17). 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 T9 quản lý – kinh doanh phục vụ chuyên gia dầu khí người N1 (L) (Bl 10). Sau khi các chuyên gia dầu khí dời đi, Khách sạn T9 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 T9 về Văn phòng Công ty Q (Bl 91). 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 (Bl 144). 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 (Bl 54, 55).

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 (B 08).

Ngày 19-3-2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Công văn số 1733/UBND-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 T6 (Bl 53).

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 (43-48). 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 18-42).

Ngày 27-11-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ 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 134-137).

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 C14-C15 được nguyên đơn cho ông Hồ Viết H2 thuê theo Hợp đồng cho thuê phòng số 52/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013, Phụ lục số 01/52 ngày 31-12-2013 và Phụ lục số 02/52 ngày 30-6-2014 (Bl 158-161). Đến ngày 31-5-2018, ông Hồ Văn H4 đã giao trả lại 02 căn hộ này cho Công ty O, theo Biên bản bàn giao căn hộ ngày 31-5-2018 (Bl 156-157). Sau khi ông H4 bàn giao lại 02 căn hộ trên cho nguyên đơn thì bà Nguyễn Thị Hằng N1 đã tự ý chiếm dụng 02 căn hộ này để ở cho đến nay. Bà N1 hoàn toàn không được Công ty O ký hợp đồng cho thuê phòng, bà N1 cũng không trả tiền thuê phòng cho Công ty. Mặc dù Công ty O đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu bà N1 và các thành viên trong gia đình di dời tài sản để trả lại 02 căn hộ này cho Công ty nhưng gia đình bà N1 không thực hiện.

[2.3.3] Còn theo bị đơn khai thì năm 2005, bà N1 ký hợp đồng thuê căn hộ C14-C15 với Khách sạn T9 (do bà N1 là nhân viên của Khách sạn này). Năm 2006, ông Hồ Viết H2 ký hợp đồng thuê căn C14 với Khách sạn T9, còn bà N1 vẫn ở căn C15. Năm 2011, ông H2 ký hợp đồng với Công ty O thuê cả 2 căn hộ C14-15, nhưng ông H2 chỉ ở căn C14 còn căn C15 bà N1 vẫn ở. Năm 2012, ông H2 thấy gia đình bà N1 đông người nên đã nhường nốt căn C14 cho gia đình bà N1 ở cho đến nay.

[2.3.4] Như vậy, lời khai của nguyên đơn và bị đơn trùng khớp với nhau về việc từ năm 2011 đến nay, bà N1 không được Công ty O cho thuê căn hộ C, mà bà N1 tự ý ở theo sự thỏa thuận với ông Hồ Viết H2 mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu là Công ty O. Tại mục 4.3 Điều 4 của Hợp đồng cho thuê phòng số 52/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 cũng đã nêu rõ: *“Bên B (ông Hồ Viết H2) không được cho người khác thuê lại hoặc sử dụng diện tích, tài sản thuê vào mục đích khác nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của bên A”*. Do vậy, việc ông Hồ Viết H2 tự ý giao 02 căn hộ C14-C15 cho bà N1 sử dụng khi không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty O là trái với thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên. Việc bà N1 chiếm dụng 02 căn hộ trên là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật, không được sự đồng ý của chủ sở hữu 02 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 N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại căn hộ C14 và C15 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] Đối với yêu cầu của Công ty O về việc buộc bà N1 phải trả tiền thuê phòng do chiếm giữ 02 căn hộ C chung cư B: Tại cấp sơ thẩm, Công ty O đã rút yêu cầu khởi kiện này đối với bà N1 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6] 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 N1 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 N1 phải hoàn trả cho Công ty O số tiền trên.

[4] Về án phí:

[4.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Công ty O không phải chịu án phí 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 N1 phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 Nguyễn Thị Hằng N1, 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, khoản 2 Điều 244, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 181, Điều 185 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 Nguyễn Thị Hằng N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, ông Từ Thiện T3, ông Từ Gia H1, bà Từ Gia Bảo N2.

1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hằng N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, ông Từ Thiện T3, ông Từ Gia H1, bà Từ Gia Bảo N2 phải di dời toàn bộ vật dụng, tài sản thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N1 để trả lại cho Công ty cổ phần D2 căn hộ số C14-C15 dãy C diện tích 27m² thuộc Chung cư B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D2 về việc buộc bà Nguyễn Thị Hằng N1 phải trả số tiền thuê nhà là 63.700.000 (sáu mươi ba triệu, bảy trăm ngàn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hằng N1 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hằng N1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần D2 1.500.000 (một triệu, năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000224, ngày 12-4-2023 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 Nguyễn Thị Hằng N1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004287 ngày 27-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà N1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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;
- 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**