

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

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

Bản án số: 43/2025/DS-PT

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Ngày 11-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản  
và 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 327/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 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 24/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 78/2025/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 467/UQ-OSCVN ngày 17-8-2022 (bà L có mặt; ông M1, ông K, bà N và vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

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

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1954.

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

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Ông Đỗ Thành T2 - Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Địa chỉ: Số A đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 16230/UBND-VP ngày 19-12-2022:*

1.1. Ông Phan Văn M2 – Phó Giám đốc Sở T3 (nay là Sở T3) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

1.2. Ông Nguyễn Tấn D – Trưởng phòng Quy hoạch – Kế hoạch – C3 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Mạc Văn C1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 2 H, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: A P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1991.

Địa chỉ: B 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 ông T2:*

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 04-11-2022 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quang T1 - Bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Công ty cổ phần D2 (sau đây gọi tắt là Công ty O) trình bày:*

Chung cư B tại số A X nằm trên một phần diện tích đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 04, tọa lạc phường T, thành phố V (gọi tắt là chung cư B). Đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Công ty D2 thuê, theo Quyết định số 567/QĐ-UBT ngày 06-3-1998, thời gian thuê đất là 45 năm kể từ ngày 01-01-1996 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18-11-1998. Ngày 30-6-2010, Công ty D2 chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên D2 theo Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL ngày 30-6-2010 của Bộ V2, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/TĐ

ngày 28-01-2013 cho thuê đất với diện tích 3.668,2m<sup>2</sup> đất. Ngày 31-12-2015 người sử dụng đất được đổi tên từ Công ty TNHH một thành viên D2 (Công ty O) theo Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL ngày 15-10-2015 của Bộ V2, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-5-2013 và ngày 03-01-2018.

Công trình chung cư B có nguồn gốc được Công ty D2 xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn Nhà nước và nguồn vốn vay của ngân hàng (theo Văn bản số 586/DLTK-XDC3 ngày 12-7-1986 và văn bản số 450/DLTK-KH ngày 26-5-1987). Năm 1987, sau khi công trình hoàn thành, Công ty D2 đã ban hành Quyết định số 563/DLTK về việc chuyển căn nhà tập thể cán bộ công nhân viên gồm 48 căn hộ, đường X (nay gọi là chung cư B) thành khách sạn để kinh doanh (phục vụ các chuyên gia dầu khí L) và giao cho Khách sạn T4 quản lý kinh doanh cho đến ngày 12-6-2007 thì chuyển lại cho Công ty D2 tiếp tục kinh doanh đến khi cổ phần hóa (Quyết định số 387B/QĐ-OSCVN ngày 12-6-2007 về việc điều chuyển tài sản, công cụ từ Khách sạn T4 về Văn phòng Công ty).

Ngày 19-3-2015, thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp có vốn Nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành văn bản số 1733/UBND-VP cho phép OSC Việt Nam tiếp tục sử dụng các lô đất trong đó có lô đất 100 X sau khi cổ phần hóa. Ngày 31-8-2015, Bộ T5 đã ban hành văn bản số 12002/BTC-QLCS thống nhất cho O giữ lại 51/51 cơ sở nhà, đất của Công ty trong đó có chung cư B với mục đích làm “Căn hộ kinh doanh”. Bộ V2 ban hành Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14-11-2016 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Một thành viên D2 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần. Ngày 25-11-2016, Công ty TNHH Một thành viên D2 tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang Công ty O trong đó chung cư B được đánh giá lại theo giá trị thực tế tại ngày 30-9-2014 với nguyên giá là 21.956.509.091 đồng, giá trị còn lại là 9.441.298.909 đồng. Do đó, công trình chung cư B là tài sản thuộc sở hữu của Công ty O.

Sau khi tiếp nhận, Công ty Cổ phần D2 nhận thấy căn nhà số A X đã xuống cấp, mất an toàn, không đảm bảo cho việc ở cũng như kinh doanh nên cần phải xây dựng cải tạo lại, Công ty đã có văn bản đề nghị các hộ dân thuê căn hộ trả lại cho công ty T6 cho thuê.

*Đối với phòng số 19 dãy B chung cư Bàu Sen:* Ngày 27-7-2012, Công ty O ký Hợp đồng cho thuê phòng số 41/HĐTP/VP2012 với ông Nguyễn Quang T1 về việc cho ông T1 thuê căn phòng số 19 dãy B, diện tích khoảng 18m<sup>2</sup>, tại chung cư B X, phường T, thành phố V. Mục đích để ông T1 làm chỗ ở cho gia đình. Giá thuê 500.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01-7-2012 đến ngày 31-3-2013. Hết thời hạn thuê nhà, giữa ông T1 và Công ty O không ký tiếp gia hạn hợp đồng thuê nhưng trên thực tế ông T1 vẫn ở tại phòng số 19 dãy B và đóng tiền thuê nhà hàng tháng cho đến hết ngày 31-8-2014.

*Đối với phòng số 18 dãy B chung cư Bàu Sen:* Vào năm 2005, nguyên đơn có cho ông Nguyễn Quốc H thuê phòng số 18 dãy B chung cư Bàu Sen, mục đích

để ở. Nhưng hiện nay, nguyên đơn không còn hợp đồng thuê phòng này. Đến ngày 10-12-2005, ông H có giấy xin gia hạn hợp đồng thuê nhà (tiếp tục có nguyên vọng thuê phòng số 18 dãy B). Ngày 21-02-2006, Khách sạn tháng M3 (đơn vị trực thuộc của O ) ký hợp đồng thuê nhà ở số 32/HĐ.TTHS với ông Nguyễn Quốc H, cho ông H thuê phòng số 18 dãy B, trong đó có 01 phòng ngủ và ½ phòng vệ sinh; thời hạn thuê 01-01-2006 đến 31-12-2006; giá thuê 180.000đ/tháng. Trong thời gian ông H thuê phòng, ông H đã thanh toán tiền thuê đầy đủ. Ông H ở đến năm 2007 thì lập gia đình nên chuyển ra ngoài sinh sống và có bàn giao phòng trên cho Công ty.

Đến ngày 10-4-2009, Công ty D2 ký hợp đồng thuê căn hộ số 36/HĐ-OSC V cho ông Mạc Văn C1 thuê phòng số 18 dãy B, gồm phòng ở và công trình phụ; thời hạn thuê từ ngày 01-5-2009 đến ngày 31-12-2009; giá thuê 250.000đ/tháng. Trong thời gian ông C1 thuê phòng, ông C1 đã thanh toán tiền thuê đầy đủ.

Hết thời gian trên, nguyên đơn vẫn tiếp tục cho ông C1 thuê căn phòng trên theo Hợp đồng số 50/HĐTP-OSC-VN ngày 01-5-2010, thời hạn thuê là 20 tháng từ ngày 01-5-2010 đến hết ngày 31-12-2011, giá thuê là 420.000đ/tháng; Hợp đồng số 75/HĐTP- VP2012 ngày 27-7-2012 thời hạn thuê là 09 tháng từ ngày 01-7-2012 đến hết ngày 31-3-2013, giá thuê là 420.000đ/tháng; Hợp đồng số 32/HĐTP- VP2013 ngày 29-3-2013 và Phụ lục hợp đồng số 32/HĐTP/VP2013 ngày 31-12-2013, thời hạn thuê là 09 tháng từ ngày 01-4-2013 đến hết ngày 31-12-2014, giá thuê là 420.000đ/tháng. Ông C1 đã thanh toán tiền thuê phòng đến hết tháng 8-2014.

Do tình trạng cơ sở vật chất của chung cư B ngày càng xuống cấp nghiêm trọng, không đảm bảo an toàn, không đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy, không đủ điều kiện để ở, Công ty O đã có kế hoạch phá dỡ chung cư và triển khai dự án mới tại khu đất chung cư B. Ngày 28-8-2014, Công ty O đã gửi Văn bản số 606/CV-OSCVN đến các hộ dân thuê căn phòng thông báo về tình trạng căn phòng và sẽ chấm dứt hợp đồng cho thuê vào ngày 31-12-2014, đồng thời hỗ trợ một phần chi phí bằng việc miễn tiền thuê trong 04 tháng (tháng 09-2014 đến tháng 12-2014) và đề nghị các hộ chuyển đến nơi ở mới, bàn giao lại căn phòng, tài sản thuê cho Công ty O.

Từ ngày 01-9-2014 đến nay, Công ty O chưa thu tiền thuê căn phòng trên. Sau đó, việc ông C1 chuyển đi và ông T1 sử dụng căn phòng số 18 dãy B nguyên đơn không biết, bởi trên hợp đồng ông C1 là người ký hợp đồng thuê và thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ cho nguyên đơn đến tháng 08-2014.

Tại thời điểm thẩm định tại chỗ ngày 29-4-2022, nguyên đơn mới biết ông T1 hiện nay sử dụng cả phòng số 18 dãy B. Nguyên đơn xác nhận chỉ cho ông T1 thuê phòng số 19 dãy B, việc ông T1 tự ý sử dụng phòng số 18 là trái quy định của pháp luật.

Đối với phòng số 19 dãy B, từ khi hết thời hạn hợp đồng thuê đến nay, ông T1 cũng như các hộ dân khác vẫn không thực hiện việc di dời và trả lại tài sản thuê cho Công ty O là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V buộc ông Nguyễn Quang T1 trả lại căn phòng số 18 và phòng số 19 dãy B, tại chung cư B, số A X, phường T, Thành phố V cho Công ty O; buộc ông T1 trả tiền thuê phòng B19 với số tiền là 43.500.000 đồng.

Ngày 11-6-2024, nguyên đơn đã rút yêu cầu về việc buộc ông T1 trả tiền thuê phòng B19 với số tiền là 43.500.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Quang T1 trình bày:*

*Về nguồn gốc đất:* Được cấp để làm nhà cho cán bộ công nhân viên theo Quyết định 563/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Đ - C vào ngày 07-11-1983 và Công văn số 235 của Ủy ban nhân dân Đ - Côn Đảo ngày 01-5-1984 và Quyết định 567/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh B ngày 06-3-1998.

*Về tài sản trên đất:* Hình thành từ vốn ngân sách cấp và một phần quỹ phúc lợi thể hiện tại công văn 586 ngày 12-7-1986 của Công ty D2 và thể hiện ở tài liệu của T7 thống kê năm 1985 và 1992, thể hiện ở báo cáo tài chính hàng năm của Công ty O trước cổ phần hóa, từ 1985 đến năm 2014 đều ghi là tài sản hình thành từ quỹ phúc lợi. Dựa vào những Quyết định cấp đất và quyết định 567 ngày 06-3-1998 thì thời gian thuê đất là 45 năm kể từ ngày 01-01-1996 thì thời gian còn lại là ông và các hộ ở chung cư B vẫn còn được quyền sử dụng.

Khi cổ phần hóa, Công ty TNHH Một thành viên D2 đã đưa khu tập thể Bàu Sen vào diện cổ phần hóa là trái với khoản 4 Điều 14 Nghị định 59 của Chính phủ năm 2011. Việc này, ông đã làm đơn tố cáo tới Ban chỉ đạo phòng chống tham nhũng Trung ương cụ thể là Ban N1 có công văn thành lập Đoàn Thanh tra về việc này. Thanh tra Chính P đã vào làm việc nhưng đến hiện nay chưa có kết quả trả lời.

Việc sau cổ phần hóa, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 ký Hợp đồng số 57/HĐTĐ ngày 27-11-2017 là trái với Quyết định số 563/QĐ-UB, Công văn 235/UB, Quyết định số 567, Văn bản số 12002/BTC-QLCS ngày 31-8-2015 của Bộ T5, Công văn chỉ đạo 17733/UBND-VP ngày 19-3-2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, khoản 2 Điều 8 Thông tư 02/2015 của Bộ T8 và Điều 69 Nghị định 43/2015/NĐ-CP ngày 15-5-2014. Dựa trên những căn cứ trên, ông và các hộ ở chung cư B vẫn là người có quyền sử dụng tài sản này.

Đối với căn B19 chung cư B: Ông được Công ty cho về ở khu tập thể B từ năm 1992, đầu tiên ông ở căn B. Đến năm 2000, ông chuyển về ở căn B và ông ở nguyên căn hộ cho đến năm 2002, vì không còn quỹ nhà cho nên Khách sạn Tháng mười thu lại ½ căn hộ. Về hợp đồng thuê phòng số B19 là đúng như nguyên đơn trình bày.

Đối với căn B18: Đầu tiên bà Phạm Thị Q ở từ thời gian năm 2002- 2004. Đến năm 2005, ông Nguyễn Quốc H đến ở phòng B18. Đến năm 2006, ông H lấy vợ, hai vợ chồng do sinh hoạt chung với căn nhà ông B bất tiện cho nên hai vợ chồng ở đâu không biết chỉ thi thoảng mới về. Vì vậy, ông gặp trực tiếp ông H trao đổi là ông H không ở thì để ông ở và ông trả tiền thuê phòng B18 theo quy định của công ty.

Đến năm 2007, gia đình ông đồng người, ông có sửa chữa, coi nói thêm. Từ đó, hàng tháng ông đóng tiền nhà cho người thu tiền của công ty đến tháng 08-2014, nhưng ông không giữ được hóa đơn vì quá lâu. Ông không biết ông C1 là ai. Ông không yêu cầu bồi thường đối với phần ông sửa chữa, coi nói phòng số 18 và số A khu tập thể B.

Từ những phân tích trên, ông xác nhận ông có quyền sử dụng căn B18 và B19 khu tập thể Bàu Sen, số A X, phường T Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:*

Ngày 06-3-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT cho Công ty D2 được chuyển sang thuê 4032,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 4 tại đường X, Phường B, thành phố V. Ngày 18-11-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18-11-1998 cho Công ty D2. Ngày 17-12-2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2723/QĐ-UBND điều chỉnh tên tổ chức thuê đất, diện tích thuê đất và địa điểm đất thuê tại Quyết định số 567.

Ngày 08-5-2013, Công ty D2 đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên D2 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28-01-2013 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngày 27-11-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 đã ký Hợp đồng thuê đất số 57/HĐ với Công ty D2 với nội dung như sau: Diện tích đất thuê 3.668,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ A X, thời hạn thuê đất là từ ngày 31-12-2015 đến 01-01-2041, giá thuê đất được quy định tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09-9-2016, Thông tư số 33/2016 của Bộ trưởng Bộ T5, Thông tư 02/2015 của Bộ T8, Văn bản số 1815 ngày 12-10-2017 của T7. Thời điểm tính tiền thuê đất là kể từ ngày 31-12-2015, phương thức thuê đất là nộp tiền thuê đất hàng năm.

Theo Điều 175 Luật Đất đai năm 2013, Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, điểm b khoản 1 Điều 8 Thông tư 02/2015 việc Sở T3 cho đơn vị ký Hợp đồng thuê đất số 57 là đúng theo quy định của pháp luật, theo phương thức thuê đất hàng năm và nộp tiền thuê đất hàng năm là phù hợp.

Ngày 03-01-2018, Công ty TNHH Một thành viên D2 đổi tên thành Công ty Cổ phần D2, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác nhận chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là phù hợp quy định.

Công ty Cổ phần D2 có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 175 Luật Đất đai năm 2013.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H trình bày:*

Ngày 21-01-2006, ông có ký Hợp đồng số 32/HĐ.TTHS thuê một căn phòng

số B18 tại khu tập thể B X thuộc khu Khách sạn tháng 10 (đơn vị trực thuộc OSC Việt Nam). Thời gian thuê đến hết 31-12-2006.

Sau thời gian trên, do không còn nhu cầu ở tại đây nên ông đã liên hệ công ty để giao trả chìa khóa căn hộ và dọn đến nơi ở mới.

Khi ông sống ở B18, ông có biết ông T1 ở phòng B19 chung cư B. Khi không có nhu cầu thuê nữa (do chuẩn bị lấy vợ nên ông mới ra ngoài) thì ông đã trực tiếp giao chìa khóa trả phòng thuê cho bên cho thuê chứ không có việc ông nhượng quyền cho thuê sau khi ông trả phòng cho ông Nguyễn Quang T1 như ông T1 trình bày.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông xác định ông không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, vì ông đã trả phòng cho nguyên đơn từ năm 2007 và thanh toán đủ tiền thuê nhà đến thời điểm ông không thuê nữa. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang V trình bày:*

Ông là con ruột của ông Nguyễn Quang T1 và bà Nguyễn Thị C2. Hiện ông đang sinh sống tại B19 khu tập thể B, A X, phường T, thành phố V. Ông đang công tác tại Công ty cổ phần T9; địa chỉ F Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do tính chất công việc từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần ông làm việc tại trụ sở Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh. Thứ 7 và chủ nhật hàng tuần, ông về lại nhà tại địa chỉ trên để sinh sống. Việc tranh chấp và khởi kiện giữa bị đơn và nguyên đơn, ông đã ủy quyền cho bố là ông Nguyễn Quang T1. Ông T1 có toàn quyền quyết định và đại diện cho ông làm việc với Tòa án và các cơ quan liên quan. Ông yêu cầu được vắng mặt và bác bỏ tất cả các đơn kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Sỹ T phát biểu quan điểm: Công ty O là tổ chức được quản lý, sử dụng hợp pháp và có toàn quyền quyết định đối với Chung cư B. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Quang T1 trình bày: Hiện nay các hộ dân vẫn đang khiếu nại, tố cáo Bộ V2 (là cơ quan chủ quản của Công ty O trước đây) đưa khu tập thể Bàu Sen vào giá trị cổ phần hóa doanh nghiệp là trái quy định của pháp luật, hay nói cách khác Công ty O (Công ty S1) không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản là khu tập thể Bàu Sen nên không có quyền buộc ông và các hộ dân phải bàn giao lại căn hộ mà ông đang ở. Vụ việc được Thanh tra Chính Phủ đã thành lập đoàn kiểm tra để xác minh nội dung vụ việc.

Hiện nay, các hộ dân vẫn đang tố cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 tự ý chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty O khi ký lại Hợp đồng thuê đất số 57/HĐ-TĐ ngày 27-11-2017. Hiện vụ việc đang được Chủ tịch Ủy ban nhân dân

tỉnh B giao cho Chánh Thanh tra tỉnh xác minh và chưa có kết quả trả lời. Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả trả lời.

Bị đơn xác nhận không cung cấp được bất cứ tài liệu nào 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 trữ. Bị đơn không tranh chấp về quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản thuê nhưng vẫn khẳng định khu tập thể Bàu Sen được hình thành từ quỹ phúc lợi của Công ty; những người làm chứng nguồn tiền xây dựng công trình trên là từ quỹ phúc lợi thì không được Tòa án triệu tập nên đề nghị Tòa án phải triệu tập Bộ V2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; triệu tập ông Ngô Văn S, ông Đỗ H1, ông Trần Văn D1 và ông Bùi Thế V1 là người làm chứng trong vụ án.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quang T1, ông Đỗ Thành T2 phát biểu: Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 59/CP ngày 18-7-2011 đã quy định đối với nhà ở của Công nhân viên xây dựng bằng quỹ phúc lợi có nghĩa là xây dựng từ chế độ người lao động tạo lập lên. Vì vậy việc Công ty O đưa khối tài sản này (chung cư B) vào cổ phần hóa là sai. Bị đơn đã có đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan chức năng để xem xét việc cổ phần hóa chung cư Bàu Sen này. Đối với quyền sử dụng đất (chung cư B được xây dựng trên diện tích đất này) tại Quyết định thuê đất số 657 ngày 06-3-1998 đã ghi mục đích cho thuê là cho cán bộ công nhân viên thuê để ở, đất thuê hàng năm không được tính giá trị để đưa vào cổ phần hóa. Vì vậy việc Công ty O đưa vào cổ phần hóa là sai. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Mục đích sử dụng đất thuê đã xác định đối với Khu đất số 100 Xô Viết Nghệ Tĩnh là *“Làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên thuê”*. Sau khi cổ phần hóa, Công ty O vẫn phải sử dụng khu đất số 100 X với mục đích này theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 *“...được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã xác định”*. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty O chuyển mục đích thuê đang được các hộ dân ở đây khiếu nại nhưng đến nay vẫn chưa có văn bản trả lời. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty O.

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.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D2 đối với bị đơn ông Nguyễn Quang T1 về *“Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi lại tài sản”*.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông

Nguyễn Quang T1 bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do chiếm hữu nhà trái pháp luật với số tiền 43.500.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quang V có trách nhiệm tự tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản không cố định tại căn phòng số B18, gồm ký hiệu B18 khu theo thiết kế và khu cải tạo lại ký hiệu B18/1 diện tích 9.9m<sup>2</sup>, khu cải tạo ký hiệu B18/2 diện tích 4 m<sup>2</sup> đều thuộc thửa đất số 135 (số cũ 142), tờ bản đồ số 09 (số cũ 04), phường T, thành phố V, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 28-6-2024, để bàn giao căn phòng trên cho nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quang V có trách nhiệm tự tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản không cố định tại căn phòng số B19, gồm ký hiệu B19 khu theo thiết kế (theo hợp đồng thuê) và khu cải tạo nằm trong hợp đồng thuê ký hiệu B19/1 diện tích 4 m<sup>2</sup> và khu cải tạo nằm trong hợp đồng thuê ký hiệu B19/2 diện tích 5.6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 135 (số cũ 142), tờ bản đồ số 09 (số cũ 04), phường T, thành phố V, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 28-6-2024, để bàn giao căn phòng trên cho nguyên đơn.

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

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Quang T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do xét xử không đúng pháp luật và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do xét xử không đúng quy định pháp luật và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *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 ông Nguyễn Quang T1 nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang T1, 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 ông Nguyễn Quang T1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang V vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, Ủy ban nhân dân tỉnh B và ông Nguyễn Quốc H đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Mạc Văn C1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do, 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 ông Nguyễn Quang T1:*

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

- Thời hiệu khởi kiện hợp đồng thuê tài sản đã hết và bị đơn đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ vụ án nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng pháp luật.

- Cấp sơ thẩm không đưa Bộ V2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo của các hộ dân đối với các cơ quan trên là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Cấp sơ thẩm không triệu tập những người làm chứng là cán bộ kế toán của Công ty O để xác nhận nguồn vốn xây dựng khu tập thể Bàu Sen là từ nguồn quỹ phúc lợi của doanh nghiệp.

Xét những lý do nêu trên của bị đơn thì thấy:

*[2.1.1] Về thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng thuê tài sản:*

Ngày 08-12-2021, Công ty O nộp đơn khởi kiện ông T1 để yêu cầu ông T1 trả lại nhà B đã thuê của nguyên đơn và trả số tiền bằng tiền thuê nhà do chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà của nguyên đơn. Sau đó, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc trả số tiền thuê nhà, chỉ còn yêu cầu bị đơn trả lại nhà thuê. Đây là việc bên cho thuê (chủ sở hữu) đòi lại tài sản từ bên thuê, là một trong những quyền của chủ sở hữu để bảo vệ quyền sở hữu tài sản của mình. Do vậy, theo khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự 2015 thì trường hợp này Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu của bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật nêu trên và hướng dẫn tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

*[2.1.2] Về việc cấp sơ thẩm không đưa Bộ V2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu của bị đơn:*

Xét, trong vụ án này, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại căn hộ theo hợp đồng thuê nhà, còn bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì đối với các quyết định hành chính cá biệt do Bộ V2 ban hành. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã yêu cầu cơ quan này có ý kiến trả lời về những vấn đề cần làm rõ trong vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa Bộ V2 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.

Mặt khác, việc ông T1 khiếu nại, tố cáo Bộ V2 về việc cổ phần hóa doanh nghiệp không đúng quy định pháp luật là ông T1 thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo của công dân theo thủ tục hành chính, không liên quan đến việc giải quyết vụ án này. Do đó, ông T1 yêu cầu Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo nêu trên là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

*[2.1.3] Về việc không triệu tập những người làm chứng là nhân viên kế toán 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 H1, ông Trần Văn D1 và ông Bùi Thế V1 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 V2 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:*

- Khu tập thể B được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách nhà nước và nguồn quỹ phúc lợi của Công ty, không phải là vốn ngân sách nhà nước và vay Ngân hàng như nguyên đơn khai. Do vậy, việc Bộ V2 đưa khu tập thể này vào giá trị tài sản cổ phần hóa doanh nghiệp là trái quy định pháp luật.

- Ủy ban nhân dân tỉnh B (do Sở T3 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.

Xét những lý do kháng cáo nêu trên của bị đơn thì thấy:

*[2.2.1] 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 726, 733), phù hợp với nội dung văn bản trả lời của Bộ V2 (B1 752) và Ủy ban nhân dân tỉnh B. 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 726). 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 (96 phòng ngủ) đường X nay chuyển thành khách sạn để phục vụ hoạt động kinh doanh và giao cho Khách sạn T4 quản lý – kinh doanh phục vụ chuyên gia dầu khí người Nga (L) (Bl 731). Sau khi các chuyên gia dầu khí dời đi, Khách sạn T4 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 T4 về Văn phòng C4 (Bl 730). 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. Số tiền cho thuê phòng được Công ty hạch toán vào doanh thu chung của công ty.

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 m<sup>2</sup> 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 134). 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.

Ngày 30-6-2010, Bộ V2 ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Công ty D2 (Bl 783-784).

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 T3 (Bl 772).

Ngày 15-10-2015, Bộ V2 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 V2 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 ( 89-94). 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 95-103).

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 m<sup>2</sup> 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 135-138).

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 các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho thuê phòng với ông Nguyễn Quang T1 và quyền đòi lại tài sản của Công ty đang bị bị đơn chiếm dụng bất hợp pháp. Do đó, Công ty O có quyền khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại các căn hộ B18 và B19 tại Chung cư B.

[2.2.2] Theo bị đơn, khu tập thể Bàu Sen được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của Công ty, không phải là vốn ngân sách nhà nước và vay Ngân hàng như nguyên đơn khai. Do vậy, việc Bộ V2 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 V2 (là Cơ quan chủ quản) xác nhận tại Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25-11-2022 (B1 486-487). Còn phía bị đơn cho rằng Khu tập thể Bàu Sen được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách và từ quỹ 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 V2 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 V2 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 486-487).

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 số 202/2011/TT-BTC ngày 30-12-2011 của Bộ T5 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, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận ý kiến trên của bị đơn.

[2.2.3] 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 B18 và B19 tại Chung cư B:*

[2.3.1] *Đối với căn hộ số 19 dãy B (B19):*

Lời khai của nguyên đơn và bị đơn về việc ông T1 ký hợp đồng thuê căn hộ này là phù hợp với nhau và phù hợp chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng cho thuê phòng số 41/HĐTP/VP2012 ngày 27-7-2012 giữa bên cho thuê là Công ty TNHH Một thành viên D2 và bên thuê là ông Nguyễn Quang T1 (B1 240-241). Do vậy, đủ căn cứ kết luận: Ông T1 có ký hợp đồng thuê căn phòng 19 dãy B của Công ty O, đây là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia. Ông T1 cho rằng, vợ và con ông không ký vào hợp đồng này nên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ pháp luật, vì bên ông T1 là bên thuê tài sản nên việc một mình ký hợp đồng thuê nhà không vi phạm quy định pháp luật. Trong hợp đồng thuê trên cũng nêu rõ mục đích thuê nhà của ông T1 là để làm chỗ ở cho gia đình. Vì vậy, việc các thành viên khác trong gia đình ông cùng sử dụng căn hộ này với ông là không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo Hợp đồng trên thì ông T1 đồng ý thuê phòng số 19 dãy B với diện tích khoảng 18m<sup>2</sup> tại căn nhà số A X, phường T, thành phố V. Thời hạn thuê kể từ ngày 01-7-2012 đến hết ngày 31-3-2013. Sau ngày 31-3-2013 các bên không ký thêm bất cứ hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng nào khác. Do vậy, thời hạn thuê căn phòng trên của ông T1 đã hết từ ngày 31-3-2013.

Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 28-8-2014, Công ty O ban hành Văn bản số 606/CV-OSCVN thông báo về việc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu ông T1 và các hộ tự chuyển đến nơi ở mới để bàn giao nhà cho Công ty O (B1 360). Các năm sau đó, nguyên đơn tiếp tục có các văn bản đề nghị ông T1 giao trả lại phòng thuê cho nguyên đơn (B1 359, 361-365). Tuy nhiên, đến nay, ông T1 vẫn chưa giao trả tài sản thuê là vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký với bên cho thuê.

Tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng cho thuê phòng số 41/HĐTP/VP2012 ngày 27-7-2012 (B1 240-241) quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (bên cho thuê): *“Nhận tiền cho thuê phòng, tài sản hàng tháng và nhận lại diện tích, tài sản cho thuê khi hợp đồng chấm dứt”*. Đồng thời, mục 3.6 của Hợp đồng trên cũng nêu rõ: *“Trong trường hợp hợp đồng hết hạn mà bên B không bàn giao ngày phòng, diện tích, tài sản thuê trả bên A, bên A được quyền thuê lao động để thực hiện việc di chuyển đồ dùng cũng như các trang thiết bị khác của bên B ra khỏi phòng, diện tích của bên A đã cho thuê, toàn bộ chi phí di chuyển do bên B thanh toán với bên A”*.

Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận ...”*.

Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014 quy định một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà là *“Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn”*.

Do vậy, khi hợp đồng thuê phòng trên hết hạn, ông T1 và ông V (là người đang thực tế ở tại căn hộ B) có nghĩa vụ giao trả lại căn phòng đã thuê cho Công ty TNHH Một thành viên D2 (hiện nay là Công ty O kế thừa). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty O, buộc ông T1 và ông V có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thuê là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

*[2.3.2] Đối với căn hộ số 18 dãy B (B18) và diện tích sinh hoạt chung:*

Theo nguyên đơn, căn hộ này Công ty TNHH Một thành viên D2 cho ông Nguyễn Quốc H thuê vào năm 2005 để ở. Đến ngày 10-12-2005, ông H có giấy xin gia hạn hợp đồng thuê nhà, nên ngày 21-02-2006, Khách sạn T4 ký hợp đồng thuê nhà ở số 32/HĐ.TTHS với ông H, thời hạn thuê đến hết ngày 31-12-2006. Đến năm 2007, ông H lập gia đình nên chuyển ra ngoài và bàn giao căn hộ này lại cho Công ty. Năm 2009, Công ty O cho ông Mạc Văn C1 thuê căn hộ này theo các hợp đồng số 36/HĐ-OSC VN ngày 10-4-2009, số 50/HĐTP-OSC VN ngày 01-5-2010, số 75/HĐTP-VP2012 ngày 27-7-2012, số 32/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 và các Phụ lục số 01/32 ngày 31-12-2013 và số 01/32 ngày 30-6-2014. Sau đó, Công ty O không ký hợp đồng cho thuê căn hộ này với người nào khác. Khi ông C1 chuyển đi, ông T1 tự ý sử dụng căn hộ này nguyên đơn không biết. Do vậy, việc ông T1 sử dụng căn hộ B18 và phần diện tích sử dụng chung của căn hộ B18 và B19 là trái pháp luật nên yêu cầu Tòa án buộc ông T1 trả lại căn hộ và diện tích dùng chung này cho nguyên đơn.

Còn theo bị đơn ông T1 thì từ năm 2000, Công ty O cho ông T1 ở tại 02 căn hộ S và B19. Đến năm 2002, Công ty lấy lại căn B18 để cho bà Phạm Thị Q ở đến năm 2004. Năm 2005, ông Nguyễn Quốc H đến ở tại phòng B18. Đến năm 2006, ông H lấy vợ nên chuyển đi chỗ khác ở. Ông T1 đã gặp ông H trao đổi là để cho ông T1 sử dụng luôn căn hộ B18 và sẽ trả tiền thuê nhà của căn hộ này. Năm 2007, ông T1 đã sửa chữa, coi nói thêm 02 căn hộ này, gồm cả phần dùng chung của hai căn hộ trên và sử dụng cho đến nay. Ông T1 là người trực tiếp nộp tiền thuê nhà của cả hai căn hộ trên đến hết tháng 8-2014. Ông T1 không biết ông Mạc Văn C1 là ai, ông C1 không sử dụng căn hộ B18 ngày nào.

Xét, lời khai của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp (Bl 401-449), phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Quốc H. Ông H khai ông thuê căn hộ B18 từ năm 2005, đến hết năm 2006 thì giao trả lại cho Công ty O, ông H không nhường quyền ở tại căn hộ này cho ông T1 như ông T1 khai (Bl 471). Còn ông Mạc Văn C1 thì mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc và cung cấp lời khai, chứng cứ (Bl 457-463). Lời khai của nguyên đơn cũng phù hợp với lời khai của bị đơn ông T1 về việc ông T1 không được Công ty O cho thuê căn hộ B18, mà ông T1 ở tại căn hộ này từ năm 2007 đến nay là do tự thỏa thuận với ông H, không thông qua Công ty O. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Ông T1 tự ý chiếm hữu và sử dụng căn hộ B18 từ năm 2007 đến nay mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật, 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 thế, việc Công ty O kiện yêu cầu ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V trả lại căn hộ B18 và phần diện tích sử dụng chung của hai căn hộ B18 và B19 là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật được viện dẫn ở trên. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là hoàn toàn có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định này.

[2.4] Đối với yêu cầu của Công ty O về việc buộc ông T1 phải trả tiền thuê phòng do chiếm giữ, sử dụng trái phép căn hộ B19 chung cư B: Tại cấp sơ thẩm, Công ty O đã rút yêu cầu khởi kiện này đối với ông T1 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.

[2.5] Đối với chi phí ông T1 bỏ ra để tự coi nói, sửa chữa tại căn hộ B, B19 bao gồm cả phần diện tích sử dụng chung: Theo thỏa thuận trong các hợp đồng thuê phòng thì bên thuê không được yêu cầu thanh toán các khoản chi phí này. Ông T1 cũng có văn bản xác nhận không yêu cầu gì về các chi phí này (Bl 372) nên cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[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 ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.592.782 đồng. Do Công ty O đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông T1 phải hoàn trả cho Công ty O số tiền đã nộp.

### [4] Về án phí:

#### [4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

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: Ông T1 được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

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 ông Nguyễn Quang T1, sửa phần án phí sơ thẩm, giữ nguyên các quyết định khác 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 480 và Điều 490 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 129 và Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; 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:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D2 đối với bị đơn ông Nguyễn Quang T1 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đòi tài sản*”.**

**1.1.** Buộc ông Nguyễn Quang T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang V có trách nhiệm tự tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản không có định tại căn phòng số B18 gồm ký hiệu B18 khu theo thiết kế và khu cải tạo lại ký hiệu B18/1 diện tích 9.9m<sup>2</sup>, khu cải tạo ký hiệu B18/2 diện tích 4.0m<sup>2</sup> đều thuộc thửa đất số 135 (số cũ 142), tờ bản đồ số 09 (số cũ 04), tọa lạc phường T, thành phố V, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 28-6-2024, để giao trả căn phòng trên cho nguyên đơn.

**1.2.** Buộc ông Nguyễn Quang T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang V có trách nhiệm tự tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản không có định tại căn phòng số B19 gồm ký hiệu B19 khu theo thiết kế (theo hợp đồng thuê) và khu cải tạo nằm trong hợp đồng thuê ký hiệu B19/1 diện tích 4.0 m<sup>2</sup> và khu cải tạo nằm trong hợp đồng thuê ký hiệu B19/2 diện tích 5.6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 135 (số cũ 142), tờ bản đồ số 09 (số cũ 04), tọa lạc phường T, thành phố V, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 28-6-2024, để bàn giao căn phòng trên cho nguyên đơn.

*(Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 28-6-2024).*

**2.** Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang T1 bồi thường thiệt hại do chiếm hữu nhà trái pháp luật với số tiền 43.500.000 (bốn mươi ba triệu, năm trăm ngàn) đồng.

**3.** Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Quang T1 phải hoàn trả số tiền 9.592.782 (chín triệu, năm trăm chín mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi hai) đồng cho Công ty Cổ phần D2.

*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.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Quang T1.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần D2 số tiền 1.087.000 (một triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001534 ngày 21-12-2021 và số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001512 ngày 31-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Quang T1.

**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; Luật sư;
- 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**



