TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH B – V**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2024/DS-PT
Ngày: 03/5/2024
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B – V

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Xuân Long

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B – V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – V: Ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B – V xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử phiên tòa phúc thẩm số 36/2024/TB-TA ngày 10 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần DK (gọi tắt là OVN). Địa chỉ trụ sở: Số 02, đường L, Phường M, thành phố V, tỉnh B - V.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Tiến M, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị OVN. (Vắng mặt)

- Ông Lê Văn C, chức vụ: Tổng giám đốc OVN. (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền số 479/UQ-OVN ngày 26-8-2022 của OVN)*:*

- Ông Phan Lê Nhật M1, sinh năm 1988; ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968; bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980; bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984. (Ông M1 có mặt; ông K, bà N, bà L vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ T là Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B - V. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phan Thanh S, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: B24 khu B, Số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1954. Địa chỉ: B19 khu B, Số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V (Theo Giấy ủy quyền số 528 ngày 22/02/2023). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Thành T2, Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B - V. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh B - V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh B – V. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (Theo Công văn số 110/UBND-VP ngày 04/01/2024):

- Ông Phan Văn M - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Ông Nguyễn Tấn D – Chuyên viên phòng Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Phan Thanh S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần DK (gọi tắt là OVN) và ông Nguyễn Hồng K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. Chung cư B tại số 100 X nằm trên một phần diện tích đất thuộc thửa số 142, Tờ bản đồ số 04 phường T, thành phố V (gọi tắt là chung cư B). Đất có hồ sơ pháp lý như sau:

Ngày 07/11/1983, Ủy ban nhân dân Đặc Khu V - C ban hành Quyết định số 563/QĐ cấp thửa số 142, Tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ 100 X, phường T, thành phố V cho Công ty DK.

Ngày 06/3/1998, Uỷ ban nhân dân tỉnh B - V ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT về việc cho Công ty DK được chuyển sang thuê 4.032,3m^2 đất thửa số 142, Tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ 100 X, phường T, thành phố V.

Ngày 18/11/1998, Công ty DK được Uỷ ban nhân dân tỉnh B - V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 đối với diện tích đất nêu trên.

Ngày 30/6/2010, Bộ VH ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc chuyển đổi Công ty DK thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK.

Ngày 08/5/2013, được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK. Đồng thời, cập nhật lại diện tích thuê đất từ 4.032,3m^2 giảm còn 3.668,2m^2 do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để xây dựng các trạm biến áp thuộc dự án cải tạo và phát triển lưới điện phân phối thành phố V.

Ngày 19/3/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B - V ban hành Văn bản số 1733 về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của Công ty DK, qua đó tiếp tục cho Công ty DK thuê đất đến hết thời gian thuê đã được nêu trước đây.

Ngày 15/10/2015, Bộ VH đã ban hành Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK thành Công ty Cổ phần.

Ngày 31/12/2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần DK (OVN).

Ngày 03/01/2018, được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc đổi tên từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK thành OVN và từ đó đến nay không có biến động về đất đai.

Ngày 27/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V ký Hợp đồng thuê đất số 57 với OVN có thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của Quyết định số 567QĐ-UBT.

1.2. Về quá trình xây dựng và sử dụng công trình Chung cư B như sau:

Chung cư B được xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn nhà nước và nguồn vốn vay của Ngân hàng Ngoại thương. Mục đích xây dựng công trình là phục vụ các chuyên gia dầu khí của LX.

Ngày 15/7/1987, Công ty DK ban hành Quyết định số 563 giao căn nhà tập thể cán bộ công nhân viên 48 căn hộ đường X chuyển thành Khách sạn phục vụ kinh doanh và giao cho Khách sạn TM quản lý kinh doanh.

Khách sạn TM quản lý kinh doanh từ năm 1987 cho đến ngày 12/6/2007 thì chuyển lại cho Công ty DK tiếp tục kinh doanh theo quyết định số 387B/QĐ-OVN.

Ngày 15/10/2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK được Bộ VH chuyển đổi 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 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK thành Công ty cổ phần. Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14/11/2016, phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.

Căn cứ Khoản 5 Điều 14 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần và điểm g khoản 1 Điều 9 Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính Phủ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên

DK 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.

Ngày 25/11/2016, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK đã tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang OVN. Tính từ thời điểm này OVN là chủ sở hữu hợp pháp của Chung cư B tại số 100 X, phường T, tỉnh B - V.

Ngày 29/03/2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK ký Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 với ông Phan Thanh S, tài sản cho thuê là căn phòng số 24 dãy B với diện tích khoảng 18m^2 tại số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V. Mục đích ông Phan Thanh S thuê để làm chỗ ở cho gia đình, giá trị hợp đồng thuê là 420.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê kể từ ngày 01/04/2013 đến hết ngày 31/12/2013. Ngày 31/12/2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK ký Phụ lục hợp đồng số 01/35 gia hạn thời gian thuê kể từ ngày 01/01/2014 đến hết ngày 30/06/2014. Tiếp theo, ngày 30/06/2014, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK ký Phụ lục hợp đồng số 02/35 gia hạn thời gian thuê thêm là 06 tháng kể từ ngày 01/07/2014 đến ngày 31/12/2014.

Do tình trạng Chung cư B xuống cấp nghiêm trọng, mất an toàn không đảm bảo cho việc ở cũng như kinh doanh, cần phải xây dựng cải tạo lại nên ngày 01/12/2014, OVN đã có văn bản đề nghị ông S trả lại căn phòng cho OVN vào ngày 01/01/2015. Khi hết thời hạn, ông S không thực hiện. Do đó, OVN khởi kiện ông Phan Thanh S với nội dung sau:

- Buộc ông Phan Thanh S phải trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng tại căn phòng số 24 dãy B, số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V cho OVN.

- Buộc ông Phan Thanh S thanh toán cho OVN tiền thuê chưa trả do chiếm giữ, sử dụng tài sản thuê trái pháp luật không bàn giao mặt bằng đúng thời hạn thuê làm ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất, kinh doanh của OVN. Thiệt hại thực tế tạm tính theo giá thuê không nộp từ ngày 01/9/2014 đến hết ngày 01/08/2022 (95 tháng) x 420.000 đồng = 39.900.000 đồng .

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và các phụ lục hợp đồng được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK với ông Phan Thanh S.

Tại phiên tòa sơ thẩm thì OVN rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại số tiền 39.900.000 đồng. OVN tự nguyện hỗ trợ 10.000.000 đồng cho ông S di dời tài sản để trả lại căn phòng thuê số 24 dãy B cho OVN.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Quang T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh S trình bày:

Gia đình ông S gồm có ông S, vợ và con ông S về ở tại khu Chung cư B từ năm 1990. Hiện nay, ông S đã ly hôn vợ, còn con ông S thì đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài từ tháng 6/2022, ông S đang sống một mình tại căn phòng B24 Chung cư B.

Ông S xác nhận có ký kết Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013; Phụ lục hợp đồng số 01/35 ngày 31/12/2013 và Phụ lục hợp đồng số 02/35 ngày 30/6/2014 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK; chứ ông S không ký kết hợp đồng thuê nhà với OVN. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK do cơ quan chủ quản là Bộ VH còn OVN là công ty tư nhân, giấy phép kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B - V cấp nên OVN không có quyền dựa vào Hợp đồng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 để khởi kiện ông S. Việc cổ phần hóa và tài sản đưa vào cổ phần hóa của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK là trái với quy định của pháp luật.

Ông S đồng ý với Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường ký ngày 15/9/2023 (gọi tắt là Sơ đồ vị trí ngày 15/9/2023). Ông S đồng ý hiện trạng ông S cải tạo lại căn phòng thuê như nội dung ghi trong Biên bản thẩm định ngày 17/3/2023 của Tòa án. Ông S xác định ông S và vợ là bà Trần Bảo N2 đã ly hôn ngày 16/01/2013. Sau khi ly hôn thì bà N2 không sống chung cùng ông S. Việc ông S ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK không liên quan đến bà N2. Việc cải tạo căn hộ B24 là do ông S thực hiện. Ông S không tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản thuê, phần giá trị ông S bỏ ra cải tạo tài sản thuê.

Theo Nghị định 59 của Chính phủ thì việc OVN đưa tài sản là Chung cư B vào cổ phần hóa là trái quy định. OVN phải chứng minh OVN là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản là Chung cư B và tài sản này hình thành từ nguồn vốn kinh doanh của đơn vị. Theo Công văn số 456/DLDK ngày 26/5/1987 của OVN cũ thể hiện vay ngân hàng 200.000.000 đồng để thực hiện cải tạo sửa chữa 10 công trình, không phải riêng công trình Chung cư B. Thực tế không có việc cải tạo Chung cư B từ 48 phòng thành 96 phòng.

Mục đích sử dụng đất thuê đã xác định đối với Khu đất số 100 X là *"Làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên thuê"* theo Quyết định số 567/QĐ của Ủy ban nhân dân tỉnh B – V. Tại Công văn số 12002/BTC-QLCS ngày 31/8/2015 của Bộ T; Công văn số 1733/UBND-VP ngày 19/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B - V cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK sử dụng đất với mục đích đã được xác định trong hợp đồng thuê đất. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân tỉnh cho OVN chuyển mục đích thuê đang được các hộ dân ở đây tố cáo; vì vậy ông S đã đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo. Nay ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của OVN. Đồng thời, theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 thì yêu cầu khởi kiện của OVN đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân tỉnh B - V có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Chung cư B có nguồn gốc, vị trí, quá trình sử dụng đất và đã được cấp các văn bản pháp lý về đất như OVN trình bày. OVN có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất thuê theo quy định tại Điều 175 Luật Đất đai năm 2013.

Tại Điều 1 Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 06/3/1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B – V cho phép Công ty DK được chuyển sang thuê 4.032,3m^2 đất tại đường X (Khu Tập thể B) để sử dụng vào mục đích làm nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên thuê.

Căn cứ quy định tại Điều 11 Luật Đất đai năm 2013, 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 Tài nguyên và Môi trường, mục đích sử dụng được xác định là đất thương mại dịch vụ.

Ngày 27/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với OVN có nội dung: Phương thức nộp tiền thuê đất là nộp tiền thuê đất hàng năm; mục đích sử dụng đất là thương mại, dịch vụ là phù hợp quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh B - V đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên xét xử của Tòa án.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần DK.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường thiệt hại 39.900.000 đồng (Ba mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) mà nguyên đơn đã rút.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/35, 02/35 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK với ông Phan Thanh S.

Buộc ông Phan Thanh S có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản không cố định tại căn phòng 24 dãy B và giao trả lại phòng 24 dãy B tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V cho Công ty Cổ phần DK, trong đó căn phòng 24 dãy B có vị trí ký hiệu B24 và C theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V ký ngày 15/9/2023 kèm theo Bản án này.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) chi phí di dời tài sản không cố định ra khỏi căn phòng thuê số 24 dãy B tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 12/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố V nhận được đơn kháng cáo của ông Phan Thanh S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do: Xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp; không đưa đủ người tham gia tố tụng; xác định thời hiệu khởi kiện không đúng; vi phạm thủ tục tố tụng trong công khai chứng cứ và hòa giải; buộc ông S phải di dời tài sản, giao trả căn phòng B24 cho OVN là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ và không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp.

7. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – V:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Phan Thanh S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Phan Thanh S nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và ông S đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Công ty Cổ phần DK khởi kiện ông Phan Thanh S yêu cầu ông S trả lại nhà và bồi thường thiệt hại do chiếm hữu sử dụng nhà trái phép. Quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Nhà mà Công ty Cổ phần DK đòi ông S trả lại tọa lạc tại thành phố V và bị đơn là ông S cư trú tại thành phố V nên Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Căn phòng số 24 dãy B, số 100 X, phường T, thành phố V mà Công ty Cổ phần DK yêu cầu ông S trả lại có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên DK. Công ty TNHH Một thành viên DK ký kết Hợp đồng cho ông S thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/35, 02/35. Thời hạn chấm dứt hợp đồng thuê và các phụ lục hợp đồng này là ngày 31/12/2014. Ngày 01/12/2014, Công ty Cổ phần DK (OVN) đã có văn bản đề nghị ông S trả lại căn phòng cho OVN vào ngày 01/01/2015 nhưng ông S không thực hiện là đúng vì vào thời điểm này căn nhà này vẫn thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên DK nên OVN không có quyền yêu cầu ông S trả lại nhà thuê. Ngày 15/10/2015, Công ty TNHH Một thành viên DK được Bộ VH chuyển đổi 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 Một thành viên DK thành Công ty cổ phần. Ngày 25/11/2016, Công ty TNHH Một thành viên DK đã tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang cho OVN.

Tại Điều 10 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 quy định về nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần được 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 bàn 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 của pháp luật*".

Như vậy, tính từ ngày 25/11/2016 thì OVN mới là chủ sở hữu hợp pháp của Chung cư B tại 100 X, phường T, thành phố V; trong đó có căn phòng số 24 dãy B, số 100 mà ông S đang sử dụng đã hết thời hạn thuê nhà. Ngày 24/5/2018 và ngày 22/10/2021, OVN đã có thông báo cho ông S trả phòng vào ngày 21/11/2021 nhưng đến hạn ông S không trả. Ngày 30/8/2022, OVN khởi kiện ông S để yêu cầu ông S trả lại nhà và bồi thường thiệt hại. Phía bị đơn là ông S và người đại diện theo ủy quyền của ông S yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu thì thấy: Tại khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự quy định không áp dụng thời hiệu:

"2. Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác;".

Tại thời điểm OVN yêu cầu ông S trả lại phòng ở và bồi thường thiệt hại thì phòng mà ông S đang sử dụng thuộc quyền sở hữu của OVN. Vì vậy, OVN yêu cầu ông S trả lại phòng là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu của OVN nên không tính thời hiệu khởi kiện.

[4]. Ông Nguyễn Tiến M, ông Lê Văn C là người đại diện theo pháp luật của OVN vắng mặt nhưng ông C, ông M đã ủy quyền cho ông Phan Lê Nhật M, ông Nguyễn Hồng K, bà Bùi Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Thùy L và chỉ cần một trong 04 người này có mặt để tham gia tố tụng thì ông M có mặt còn ông K, bà N, bà L vắng mặt. Ông Phan Thanh S vắng mặt nhưng ông S đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quang T1 và ông T1 có mặt. Ông Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng ông T đã ủy quyền cho ông Phan Văn M, ông Nguyễn Tiến D và ông M, ông D có đơn xin xét xử vắng mặt. Như vậy, phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Nguyễn Tiến M, ông C, ông K, bà N, bà L, ông S, ông T, ông Phan Văn M, ông D là đúng quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[5]. Chung cư B tại số 100 X được xây dựng trên một phần diện tích đất thuộc thửa số 142, Tờ bản đồ số 04 phường T, thành phố V (gọi tắt là Chung cư B). Đất này được Ủy ban nhân dân Đặc Khu V - C giao cho Công ty DK ngày 07/11/1983, theo Quyết định số 563/QĐ. Chung cư B được xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn nhà nước và nguồn vốn vay của Ngân hàng Ngoại thương. Mục đích xây dựng công trình là phục vụ các chuyên gia dầu khí của LX. Ông S cho rằng Chung cư B được xây dựng từ nguồn quỹ phúc lợi của công ty nhưng không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của ông S là có căn cứ. Tại Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25/11/2022 của Bộ VH có ý kiến: Tài liệu do OVN cung cấp và kiểm tra hồ sơ tài liệu cổ phần hóa OVN lưu giữ tại Bộ VH thì chưa thấy tài liệu nào thể hiện Chung cư B tại khu đất 100 X, phường T, thành phố V là tài sản được xây dựng bằng nguồn quỹ phúc lợi của công ty. Như vậy, đủ cơ sở để

xác định Chung cư B thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty DK.

Ngày 15/7/1987, Công ty DK ban hành Quyết định số 563/QĐ chuyển khu nhà tập thể cán bộ công nhân viên 48 căn hộ đường X chuyển thành Khách sạn phục vụ kinh doanh và giao cho Khách sạn TM quản lý kinh doanh. Ngày 18/11/1998, Công ty DK được Uỷ ban nhân dân tỉnh B - V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434964. Khách sạn TM quản lý kinh doanh từ năm 1987 cho đến ngày 12/6/2007 thì chuyển lại cho Công ty DK tiếp tục kinh doanh theo Quyết định số 387B/QĐ-OVN.

Ngày 30/6/2010, Bộ VH ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc chuyển đổi Công ty DK thành Công ty TNHH Một thành viên DK. Ngày 08/5/2013, được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK. Đồng thời, cập nhật lại diện tích thuê đất giảm từ 4.032,3m^2 còn 3.668,2m^2 do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để xây dựng các trạm biến áp thuộc dự án cải tạo và phát triển lưới điện phân phối thành phố V.

Ngày 29/03/2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK ký Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 với ông Phan Thanh S, tài sản cho thuê là căn phòng số 24 dãy B với diện tích khoảng 18m^2 tại số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V. Mục đích ông Phan Thanh S thuê để làm chỗ ở cho gia đình, giá trị hợp đồng thuê 420.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê kể từ ngày 01/04/2013 đến hết ngày 31/12/2013. Ngày 31/12/2013, Công ty TNHH Một thành viên DK ký Phụ lục hợp đồng số 01/35 gia hạn thời gian thuê kể từ ngày 01/01/2014 đến hết ngày 30/06/2014. Tiếp theo, ngày 30/06/2014, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK ký Phụ lục hợp đồng số 02/35 gia hạn thời gian thuê thêm là 06 tháng kể từ ngày 01/07/2014 đến ngày 31/12/2014.

Ngày 19/3/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B - V ban hành Văn bản số 1733 về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên DK, qua đó tiếp tục cho Công ty TNHH Một thành viên DK thuê đất đến hết thời gian thuê đã được nêu trước đây. Như vậy, Chung cư B tại số 100 X được xây dựng trên một phần diện tích đất thuộc thửa số 142, Tờ bản đồ số 04 phường T, thành phố V là thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên DK.

Ngày 15/10/2015, Bộ VH đã ban hành Quyết định số 3508/QĐ-BVHTTDL về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH Một thành viên DK thành Công ty Cổ phần. Ngày 31/12/2015, Công ty TNHH Một thành viên DK cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần DK (OVN).

Ngày 25/11/2016, Công ty TNHH Một thành viên DK đã tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang OVN. Tính từ ngày 25/11/2016 thì OVN là chủ sở hữu hợp pháp của Chung cư B tại 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V.

Ngày 27/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V ký Hợp đồng thuê đất số 57 với OVN có thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của Quyết định số 567QĐ-UBT đến ngày 01/01/2041. Tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Ủy ban nhân dân dân tỉnh là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích

sử dụng đất. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân dân tỉnh thì việc Ủy ban nhân dân dân tỉnh B - V cho OVN thuê đất tại Chung cư B với mục đích là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là hợp pháp được căn cứ theo Điều 11 Luật Đất đai năm 2013, 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 Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 03/01/2018, được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc đổi tên từ Công ty TNHH Một thành viên DK thành OVN và từ đó đến nay không có biến động về đất đai.

Căn cứ Khoản 5 Điều 14 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần và điểm g khoản 1 Điều 9 Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính Phủ thì Công ty TNHH Một thành viên DK 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.

Theo quy định tại Điều 10 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ thì OVN được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Công ty TNHH Một thành viên DK trong đó có Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/35, 02/35 nên OVN có quyền khởi kiện đối với ông S về các vấn đề liên quan đến hợp đồng và phụ lục này.

Việc ông S cho rằng từ năm 1990, ông S ở trên tài sản thuê cùng với vợ là bà Trần Bảo N2, sinh năm 1969 và con là Phan Anh V, sinh năm 1998. Từ năm 1995 đến nay, ông S đã thực hiện cơi nới, cải tạo lại tài sản thuê với số tiền 65.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng thuê phòng đã được ông S xác định ký kết ngày 29/3/2013, khi ký kết chỉ có ông S và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK. Ông S và bà N2 đã ly hôn ngày 16/01/2013, sau khi ly hôn bà N2 không còn cư trú tại căn phòng B24 Chung cư B. Tại biên bản thẩm định và sự thừa nhận của ông S có căn cứ xác định hiện nay ông S đang ở một mình trên căn phòng B24 Chung cư B, còn con ông S - cháu V không ở tại đây từ tháng 6 năm 2022 là trước thời gian OVN khởi kiện ông S. Hơn nữa, tại vụ án này ông S không có yêu cầu gì liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo tài sản thuê nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà N2, cháu V không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/35, 02/35 đã hết hạn từ ngày 31/12/2014 và không gia hạn thêm. Căn cứ các Điều 474, 482 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về trả lại tài sản thuê, quyền của bên cho thuê nhà ở, nghĩa vụ của bên thuê nhà ở thì trách nhiệm trả phòng thuê thuộc về ông S. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của OVN để tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/35, 02/35 ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK với ông Phan Thanh S và buộc ông S có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản không cố định tại phòng B24

Chung cư B và giao trả lại phòng B24 Chung cư B cho OVN là có căn cứ và phù hợp với Điều 499 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 102 Luật nhà ở năm 2005.

[6]. Đối với yêu cầu của OVN về việc buộc ông S phải bồi thường thiệt hại do ông S chiếm giữ phòng B24 Chung cư B từ ngày 01/09/2014 nhưng ông S không trả tiền thuê nhà là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm thì OVN đã rút yêu cầu khởi kiện này đối với ông S. Xét thấy, OVN rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của OVN về việc buộc ông S bồi thường thiệt hại số tiền 39.900.000 đồng là phù hợp với Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7]. Tại phiên tòa sơ thẩm, OVN tự nguyện hỗ trợ cho ông S số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời tài sản để trả phòng thuê cho OVN. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của OVN là phù hợp với Điều 246 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

[9]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của OVN được chấp nhận nên ông S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 7.400.000 đồng thì OVN đã nộp đủ nên ông S phải nộp để hoàn trả cho OVN.

[10]. Về án phí:

[10.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. OVN không phải chịu án phí, hoàn trả cho OVN số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[10.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh S không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 228, 244, 271, 272, 273, 296, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 422 474, 482 Bộ luật Dân sự; Điều 10 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 quy định về nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần DK.

1. Chấm dứt Hợp đồng cho thuê phòng số 35/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/35, 02/35 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DK với ông Phan Thanh S.

Buộc ông Phan Thanh S có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản không cố định tại căn phòng 24 dãy B và giao trả lại phòng 24 dãy B, Chung cư B, địa chỉ số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V cho Công ty Cổ phần DK. Căn phòng 24 dãy B có vị trí ký hiệu B24 và C theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V ký ngày 15/9/2023 kèm theo bản án này.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần DK đối với yêu cầu ông Phan Thanh S bồi thường thiệt hại do chiếm giữ phòng thuê số tiền 39.900.000 đồng (Ba mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) do Công ty Cổ phần DK đã rút phần yêu cầu khởi kiện này.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần DK về việc hỗ trợ cho ông Phan Thanh S số tiền 10.000.000 đồng *(*Mười triệu đồng) chi phí di dời tài sản không cố định ra khỏi căn phòng thuê số 24 dãy B tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số 100 X, phường T, thành phố V, tỉnh B - V.

4. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.400.000 đồng thì ông Phan Thanh S phải chịu nhưng Công ty Cổ phần DK đã tạm ứng đủ nên ông S phải nộp 7.400.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho Công ty Cổ phần DK.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Công ty Cổ phần DK không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần DK số tiền tạm ứng án phí đã nộp 990.000 đồng (Chín trăm chín mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003447 ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh B - V.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0001411 ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh B – V.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03/5/2024).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh B – V;
- VKS nhân dân thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- TAND thành phố V;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Châu