

Bản án số 122/2024/DS-PT
Ngày 12/6/2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 299/2023/TLPT-DS ngày 12/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2024/QĐ-PT ngày 27/3/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 44/2024/TB-TA ngày 22/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần D2 (D2);

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến M - Chủ tịch Hội đồng quản trị D2 và ông Lê Văn C - Tổng giám đốc D2 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Lê Nhật M1, sinh năm 1988 (vắng mặt), ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1968 (vắng mặt), bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1980 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984 (có mặt); cùng địa chỉ: Số B L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

2. *Bị đơn:* Ông Hà Trung K1, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K1: Ông Nguyễn Đức C1, Luật sư thuộc Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Chủ tịch UBND tỉnh B (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn M2 - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt) và ông Nguyễn Tấn D – Phó Chánh văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Cháu Hà Trung D1, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của cháu D1: Ông Hà Trung K1, sinh năm 1968; địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.4. Cháu Hà Tuấn K2, sinh năm 2011 (vắng mặt);

Địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của cháu K2: Ông Hà Trung K1, sinh năm 1968 (có mặt) và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970 (vắng mặt); địa chỉ: C khu B, số A X, phường T, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo:* Ông Hà Trung K1, sinh năm 1968; là bị đơn trong vụ án (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn 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 hồ sơ pháp lý như sau:

Ngày 07-11-1983, Ủy ban nhân dân Đ - Côn Đảo ban hành Quyết định số 563/QĐ.UB cấp thửa số 142, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại địa chỉ A X, phường T, thành phố V cho Công ty D2.

Ngày 06-3-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 567/QĐ-UBT về việc cho Công ty D2 được chuyển sang thuê 4.032,3 m² đất thửa số 142, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại địa chỉ A X, phường T, thành phố V.

Ngày 18-11-1998, Công ty D2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 đối với diện tích đất nêu trên.

Ngày 30-6-2010, Bộ V ban hành Quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL về việc chuyển đổi Công ty D2.

Ngày 08-5-2013, được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi tên D2. Đồng thời, cập nhật lại diện tích thuê đất từ 4.032,3m² giảm còn 3.668,2m² 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 15-10-2015, Bộ V 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 D2 thành Công ty Cổ phần.

Ngày 31-12-2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần D2 (D2)

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 D2 và từ đó đến nay không có biến động về đất đai.

Ngày 19-3-2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Văn bản số 1733/UBND-VP về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV D2, qua đó tiếp tục cho Công ty TNHH MTV D2 thuê đất đến hết thời gian thuê đã được nêu trước đây.

Ngày 27-11-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký Hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với D2 có thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của Quyết định số 567/QĐ-UBT.

Về quá trình xây dựng và sử dụng công trình Chung cư Bàu Sen như sau:

Chung cư Bàu Sen được xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn nhà nước và nguồn vốn vay của Ngân hàng N1. Mục đích xây dựng công trình là phục vụ các chuyên gia dầu khí của Liên X.

Ngày 15-7-1987, Công ty D2 ban hành Quyết định số 563/QĐ-DLDK 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 T3 quản lý kinh doanh.

Khách sạn T3 quản lý kinh doanh từ năm 1987 cho đến ngày 12-6-2007 thì chuyển lại cho Công ty D2 tiếp tục kinh doanh theo quyết định số 387B/QĐ-OSCVN.

Ngày 15-10-2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 được Bộ V chuyển đổi thành Công ty cổ phần theo 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 D2 thành Công ty cổ phần. Quyết định số

3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14-11-2016, phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 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 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.

Ngày 25-11-2016, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đã tiến hành bàn giao Tài sản - Tiền vốn - Lao động sang OSC Việt Nam. Tính từ thời điểm này D2 là chủ sở hữu hợp pháp của Chung cư B tại A X, phường T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 29-3-2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 ký Hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 với ông Hà Trung K1, tài sản cho thuê là căn số 4 dãy C với diện tích khoảng 14 m² tại số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Mục đích ông Hà Trung K1 thuê để làm chỗ ở cho gia đình, giá trị hợp đồng thuê 370.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê kể từ ngày 01-4-2013 đến hết ngày 31-12-2013. Ngày 31-12-2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 ký Phụ lục hợp đồng số 01/49 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 D2 ký Phụ lục hợp đồng số 02/49 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 Bàu Sen 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, D2 đã có văn bản đề nghị ông K1 trả lại căn phòng cho D2 vào ngày 01-01-2015. Khi hết thời hạn, ông K1 không thực hiện, do đó, D2 khởi kiện ông Hà Trung K1 với nội dung sau:

- Buộc ông Hà Trung K1 phải trả lại toàn bộ diện tích ông K1 đang sử dụng tại căn phòng số 4 dãy C, số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho D2.

- Buộc ông Hà Trung K1 thanh toán cho OSC Việt Nam 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 D2. Thiệt hại thực tế tạm tính theo giá thuê không nộp từ ngày 01-9-2014 đến hết ngày 01-8-2022 (95 tháng) x 370.000đồng = 35.150.000đồng.

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng số 49 ngày 29-3-2013 và các phụ lục hợp đồng được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 và ông Hà Trung K1.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:

Gia đình ông K1 về ở tại khu chung cư B từ năm 1999. Hiện nay, gia đình ông có 04 người gồm ông K1, vợ ông K1 là bà Nguyễn Thị T2 và 02 con Hà Trung D1, Hà Tuấn K2 đang sống tại căn phòng C4 Chung cư B. Ông K1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phòng C4 nằm trong khu tập thể B là được xây dựng bằng nguồn vốn quỹ phúc lợi. Mục đích khu tập thể này xây dựng để cho cán bộ công nhân viên thuê. Hợp đồng thuê nhà ở của ông K1 và D2 chỉ có giá trị nội bộ, không có giá trị pháp lý. Việc D2 đưa khu tập thể Bàu Sen vào tài sản cổ phần hóa là không đúng đối tượng, trái quy định so với nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 và Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16-11-2017 của Thủ tướng Chính phủ.

3. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị T2: Không cung cấp lời khai.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Chung cư B nằm trên phần đất có vị trí, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và đã được cấp các văn bản pháp lý về đất như D2 trình bày. D2 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 cho phép Công ty D2 được chuyển sang thuê 4.032,3 m² 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 T4, mục đích sử dụng được xác định là đất Thương mại dịch vụ.

Ngày 27-11-2017, Sở T ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với D2 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 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. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D2.

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 35.150.000 đồng (*ba mươi lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*) nguyên đơn đã rút.

1.2. Chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013; phụ lục hợp đồng số 01/49 ngày 31-12-2013 và phụ lục hợp đồng số 02/49 ngày 30-6-2014 được ký kết giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 với ông Hà Trung K1.

1.3. Buộc ông Hà Trung K1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng căn phòng C4 gồm bà Nguyễn Thị T2, cháu Hà Trung D1, cháu Hà Tuấn K2 (người đại diện hợp pháp của cháu K2: ông K1, bà T2) có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản không cố định tại căn phòng C4 và phần coi nói diện tích 6,8m² tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao trả phòng C4 và phần coi nói cho D2; trong đó căn phòng C4 và phần coi nói diện tích 6,8m² có vị trí ký hiệu C4 và C theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 15-9-2023 kèm theo Bản án này.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời tài sản không cố định ra khỏi căn phòng thuê số 04 dãy C và phần coi nói diện tích 6,8m² tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 09/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - ông Hà Trung K1 có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, do ông Hà Trung K1 không đồng ý trả phòng thuê số C4, vì việc cố phần hóa của Công ty TNHH Một thành viên D2 là trái quy định pháp luật; đề nghị ghi nhận số tiền 20.000.000 đồng ông K1 bỏ ra coi nói phòng C4 và xem xét cho ông K1 được tiếp tục thuê phòng C4 Khu tập thể Bàu Sen.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Hà Trung K1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Hà Trung K1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan và có đơn xin xét xét vắng mặt căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hà Trung K1 thì thấy:

[2.1] Xét hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013; phụ lục hợp đồng số 01/49 ngày 31/12/2013 và phụ lục hợp đồng số 02/49 ngày 30/6/2014 và việc thực hiện hợp đồng của các bên thì thấy:

Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận, ông Hà Trung K1 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 ký kết Hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013, phụ lục hợp đồng số 01/49 ngày 31/12/2013 và phụ lục hợp đồng số 02/49 ngày 30/6/2014 với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 cho ông Hà Trung K1 thuê căn phòng số 04 dãy C, khu chung cư B với diện tích khoảng 14 m²; mục đích thuê để làm chỗ ở cho gia đình; giá trị hợp đồng thuê 370.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê kể từ ngày 01/4/2013 đến hết ngày 31/12/2013; tiếp tục gia hạn thời gian thuê từ ngày 01/01/2014 đến hết ngày 31/12/2014. Đến nay, ông K1 và gia đình gồm bà T2, cháu D1, cháu K2 vẫn đang sử dụng, chưa trả căn phòng số 04 dãy C. Ông K1 có thực hiện coi nói căn phòng thuê với diện tích 6,8m². Từ năm 2014, ông K1 không thực hiện việc trả tiền thuê phòng.

[2.2] Xét tính hợp pháp của tài sản thuê:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất gắn liền với tài sản thuê:

Chung cư B nằm trong phần diện tích đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Công ty D2 thuê để làm nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên thuê theo Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 06/3/1998 với thời hạn là 45 năm

kể từ ngày 01/01/1996; được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18/11/1998.

Vào các ngày 08/5/2013 và 03/01/2018, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B) xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận số M434964, gồm: Công ty D2 chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 theo quyết định số 2273/QĐ-BVHTTDL ngày 30/6/2010 của Bộ V, được Sở T ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/TĐ ngày 28/01/2013 với diện tích 3.668,2m² đất.

Khu đất 100 X được Bộ V, Bộ T5, Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt phương án sử dụng đất, được cho phép tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa với thời gian còn lại, mục đích sử dụng đất được xác định trong hợp đồng thuê đất theo Công văn số 12002/BTC-QLCS ngày 31/8/2015 của Bộ T5; Công văn số 1733/UBND-VP ngày 19/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc điều chỉnh phương án sử dụng đất của D2, Quyết định số 3945/QĐ-BVHTTDL ngày 14/11/2016 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.

Ngày 27/11/2017, D2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho thuê diện tích 3.668,2 m² đất nói trên với thời hạn còn lại của Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 06/3/1998, số QĐ 2723/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 là đến ngày 01 tháng 01 năm 2041; mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) theo hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ.

Tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Ủy ban nhân 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 tỉnh B thì việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cho D2 thuê đất tại chung cư B với mục đích là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (thương mại, dịch vụ) là hợp pháp 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 T4.

Từ các căn cứ pháp lý trên, có cơ sở để xác định D2 được quyền sử dụng đất tại vị trí, diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434964 ngày 18/11/1998; việc sử dụng đất gắn liền với tài sản thuê của nguyên đơn là hợp pháp.

[2.2.2] Về nguồn gốc tài sản thuê (Chung cư B):

Theo nguyên đơn trình bày kèm theo tài liệu, chứng cứ: Chung cư Bà sen có nguồn gốc là của Công ty D2 xây dựng từ nguồn vốn vay của Ngân hàng N1. Ngày 31/12/2015, khi công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 được chuyển đổi thành OSC Việt Nam thì đất và tài sản trên đất tại địa chỉ A X được xác định thành giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa và được bàn giao sang D2 (Biên bản bàn giao tài sản - tiền vốn - lao động từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2). Hơn nữa, tại Văn bản số 586/DLDK-XDCB ngày 12/7/1986, Văn bản số 450/DKDL-KH ngày 26/5/1987 của Công ty D2 thể hiện công trình Chung cư B được xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước và vốn vay của Ngân hàng

N1; tại Công văn số 4692/BVHTTDL-KHTC ngày 25/11/2022 của Bộ V có ý kiến: Tài liệu do D2 cung cấp và kiểm tra hồ sơ tài liệu cổ phần hóa D2 lưu giữ tại Bộ V thì chưa thấy tài liệu nào 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 của công ty. Do đó, có căn cứ để xác định tài sản thuê thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn O; việc bị đơn ông K1 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 chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ nên trình bày này là không có cơ sở.

[2.3] Như vậy, Hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49 được ông Hà Trung K1 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 ký kết trên cơ sở tự nguyện; hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp theo quy định tại các Điều 122, 401, 402, 408 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 90, 91, 92, 93, 99, 101 Luật Nhà ở năm 2005 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Xét tính pháp lý về quyền yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Như nhận định ở trên, Chung cư B gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của D2.

Tại Điều 10 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần Đ chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước quy định: "*Công ty cổ phần được sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp C2 đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật*". Do đó, D2 được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49 nên D2 có quyền khởi kiện đối với bị đơn về các vấn đề liên quan đến hợp đồng và phụ lục nói trên.

[2.3.2] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49 của nguyên đơn với ông Hà Trung K1:

Hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49 đã hết hạn từ ngày 01/01/2015, các bên xác định không ký kết gia hạn hợp đồng từ thời điểm này. Do đó, căn cứ Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 102 Luật nhà ở năm 2005; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49 ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 với ông Hà Trung K1 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3.3] Về ý kiến của ông Hà Trung K1 và những người đang ở trên căn hộ C4 giao trả căn hộ C4 và diện tích coi nói tại chung cư B địa chỉ A X, phường T, thành phố V cho D2; Hội đồng xét xử xét thấy:

D2 được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29/3/2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49. Thời hạn thuê căn phòng đã hết từ ngày 01/01/2015, D2 đã có văn bản thông báo lần cuối ngày 22/10/2021 về việc yêu cầu ông K1 trả lại căn phòng cho thuê C4, chung cư B.

Bị đơn cho rằng tài sản thuê có nguồn gốc được hình thành từ nguồn vốn Quỹ phúc lợi của công ty nên không đồng ý trả tài sản thuê nhưng không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn ông K1 phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ. Ngoài ra, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, chủ thể ký kết hợp đồng là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 và bị đơn; nguyên đơn là người được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 đối với hợp đồng cho thuê phòng.

Hiện nay ông K1, bà T2, cháu D1, cháu K2 đang ở trên căn phòng C4 Chung cư B. Căn cứ hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013 và phụ lục hợp đồng số 01/49, 02/49; căn cứ các Điều 490, 494, 495 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về trả lại tài sản thuê, quyền của bên cho thuê nhà ở, nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông K1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng căn phòng C4 gồm bà T2, cháu D1, cháu K2 có trách nhiệm giao trả lại tài sản thuê là phòng C4 và diện tích phần coi nói (có vị trí như sơ đồ vị trí ngày 15/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) tại chung cư B cho D2 là hoàn toàn phù hợp.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty D2 rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu ông Hà Trung K1 bồi thường thiệt hại số tiền 35.150.000 đồng là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời tài sản để trả phòng thuê cho nguyên đơn. Xét thấy việc hỗ trợ trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận theo quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông K1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đối với việc đo đạc; định giá; xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 7.400.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng đã nêu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K1 có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho nguyên đơn là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn - ông K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Trung K1.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông K1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Trung K1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 244, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 401, 402, 408, 490, 494, 495 và Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 90, 91, 92, 93, 99, 101 và Điều 102 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 59 Luật Đất đai năm 2013; 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 Đ chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D2.

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 35.150.000đ (ba mươi lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) nguyên đơn đã rút.

1.2. Chấm dứt hợp đồng cho thuê phòng số 49/HĐTP/VP2013 ngày 29-3-2013; phụ lục hợp đồng số 01/49 ngày 31-12-2013 và phụ lục hợp đồng số 02/49 ngày 30-6-2014 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D2 với ông Hà Trung K1.

1.3. Buộc ông Hà Trung K1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng căn phòng C4 gồm bà Nguyễn Thị T2, cháu Hà Trung D1, cháu Hà Tuấn K2 (người đại diện hợp pháp của cháu K2: ông K1, bà T2) có trách nhiệm giao trả phòng C4 và tháo dỡ phần coi nói diện tích 6,8m² tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao trả phòng C4 và phần coi nói cho D2; trong đó căn phòng C4 và phần coi nói diện

tích 6,8m² có vị trí ký hiệu C4 và C theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 15-9-2023 kèm theo Bản án này.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) chi phí di dời tài sản không cố định ra khỏi căn phòng thuê số 04 dãy C và phần coi nới diện tích 6,8m² tọa lạc Chung cư B, địa chỉ số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chi phí tố tụng:

Ông Hà Trung K1 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá; xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.400.000đ (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Hà Trung K1 có trách nhiệm trả lại số tiền 7.400.000đ (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần D2.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Trung K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Công ty Cổ phần D2 không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn lại cho Công ty Cổ phần D2 số tiền 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003451 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hà Trung K1 phải chịu số tiền là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001351 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông K1 đã nộp xong.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 12/6/2024).

6. 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, 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 thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Cục Thi hành dân sự tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

