

XÁC ĐỊNH YÊU CẦU KHỞI KIẾN VÀ QUAN HỆ PHÁP LUẬT TRANH CHẤP TRONG TRƯỜNG HỢP BÊN CHO THUÊ KHỞI KIẾN YÊU CẦU BÊN THUÊ TRẢ LẠI TÀI SẢN THUÊ

NGUYỄN CHÍ DŨNG*

Tóm tắt: Bài viết nghiên cứu vấn đề xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên thuê tài sản trả lại tài sản thuê. Trên cơ sở phân tích các quy định pháp luật và thực tiễn xét xử, tác giả đưa ra kiến nghị nhằm bảo đảm sự thống nhất trong việc xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê.

Từ khóa: Đòi lại tài sản thuê; tranh chấp hợp đồng thuê; hợp đồng thuê hết hạn.

Ngày nhận bài: 05/7/2024; Biên tập xong: 16/10/2024; Duyệt đăng: 30/01/2025

DETERMINING LAWSUIT REQUESTS AND DISPUTE LEGAL RELATIONSHIPS IN CASE THE LESSOR SUITS TO REQUEST THE LESSEE TO RETURN THE LEASED ASSETS

Abstracts: This article studies the issue of determining lawsuit claims and legal relations in disputes in cases where the lessor files a lawsuit to request the court to force the lessee to return the leased property. Based on the analysis of legal provisions and trial practices, the author makes recommendations to ensure consistency in determining lawsuit claims and legal relations of disputes in case the lessor files a lawsuit to request the lessee to return the leased asset.

Keywords: Reclaim leased property; lease contract disputes; lease contract expires.

Received: Jul 05th, 2025; **Editing completed:** Oct 16th, 2025; **Accepted for publication:** Jan 30th, 2025

1. Thực trạng pháp luật liên quan đến xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên thuê trả lại tài sản thuê

Chủ sở hữu có quyền chuyển giao quyền chiếm hữu, sử dụng tài sản cho chủ thể khác thông qua hợp đồng thuê tài sản. Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao tài sản cho bên thuê sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê theo thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật¹. Theo Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, khi hợp đồng thuê tài sản hết hạn thì bên thuê tài sản có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thuê theo đúng tình trạng khi nhận tài sản, trừ những hao mòn tự

nhiên của tài sản². Như vậy, nghĩa vụ trả lại tài sản thuê là nghĩa vụ xuất phát từ hợp đồng. Trong trường hợp bên thuê không trả lại tài sản thuê khi hợp đồng thuê hết hạn thì bên thuê được coi là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thuê. Dưới góc độ bảo vệ quyền sở hữu, khi hợp đồng thuê tài sản hết hạn thì cũng đồng nghĩa với việc căn cứ chiếm hữu tài sản thuê không còn và kể từ thời điểm này, bên thuê ở trong tình trạng chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật. Từ đó có thể thấy rằng, trong một số trường hợp, vi phạm hợp đồng cũng đồng nghĩa với vi phạm quyền sở hữu. Khi quyền sở hữu bị vi phạm thì chủ sở hữu có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền sở hữu.

*Email: Dungnc22709@sdh.uel.edu.vn

Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh

¹ Điều 472 BLDS năm 2015.

² Điều 482 BLDS năm 2015.

Theo BLDS năm 2015 quy định, trong trường hợp bên có nghĩa vụ theo hợp đồng (bên thuê) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ hợp đồng thì bên có quyền (bên cho thuê) có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết trước đó³. Tuy nhiên, Điều 166 cũng quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản hoặc người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”*. Từ các quy định nêu trên cho thấy, BLDS năm 2015 chưa làm rõ trong trường hợp bên thuê không trả lại tài sản thuê khi hợp đồng hết hạn thì bên cho thuê khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên thuê thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hay kiện đòi lại tài sản thuê với tính cách là một phương thức bảo vệ quyền sở hữu, đồng thời Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng hay tranh chấp kiện đòi lại tài sản.

Việc xác định chính xác yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp có ý nghĩa hết sức quan trọng. Bởi lẽ, việc sử dụng các yêu cầu khác nhau và xác định quan hệ tranh chấp khác nhau sẽ dẫn đến những hệ quả khác nhau. Chẳng hạn, nếu xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thì Tòa án phải căn cứ vào các quy định pháp luật về hợp đồng thuê tài sản để giải quyết tranh chấp. Trái lại, nếu xác định là tranh chấp kiện đòi lại tài sản thì Tòa án phải căn cứ vào quy định về quyền đòi lại tài sản trong phần bảo vệ quyền sở hữu và các quy định có liên quan để giải quyết tranh chấp. Ở Việt Nam, vấn đề xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu bên thuê trả lại tài sản chưa được khoa học pháp lý quan tâm nghiên cứu và luận giải một cách thấu đáo. Có quan điểm cho rằng, bên thuê tài sản không trả lại

tài sản khi hợp đồng thuê hết hạn được xem là hành vi trực tiếp xâm phạm quyền sở hữu và chủ sở hữu có quyền áp dụng phương thức bảo vệ quyền sở hữu là kiện đòi lại tài sản⁴. Theo quan điểm này, bên thuê sẽ khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản thuê và tương ứng với yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản thuê thì quan hệ pháp luật tranh chấp sẽ được xác định là tranh chấp kiện đòi lại tài sản.

Trong khoa học luật dân sự ở Liên bang Nga, vấn đề nêu trên được gọi là sự cạnh tranh hay sự va chạm giữa các yêu cầu khác nhau về bản chất nhưng có cùng mục đích⁵. Việc xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp khi bên cho thuê khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên thuê trả lại tài sản còn có những quan điểm khác nhau trong giới khoa học pháp lý ở Liên bang Nga. Có quan điểm cho rằng, nguyên đơn có quyền lựa chọn yêu cầu tranh chấp hợp đồng hay yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu. Bởi lẽ, một trong những nguyên tắc của pháp luật dân sự là các chủ thể được quyền tự định đoạt theo ý chí của mình. Đồng thời, pháp luật cũng không có quy định nào trực tiếp cấm nguyên đơn lựa chọn các yêu cầu khác nhau để giải quyết một vụ tranh chấp⁶. Trong khi đó, quan điểm khác lại cho rằng, nguyên đơn không được quyền lựa chọn giữa các yêu cầu khởi kiện trong hoàn cảnh như đã nêu trên, bởi khi một vụ tranh chấp được đưa ra Tòa án thì nó không còn là vấn đề riêng của hai bên mà việc giải quyết tranh chấp còn là nhiệm vụ của Tòa án. Do vậy, các tranh chấp có cùng quan hệ pháp lý và phát sinh do một hành vi vi phạm nhất định thì chỉ được phép trình bày dưới một yêu cầu duy nhất. Việc trao cho nguyên đơn quyền lựa chọn giữa các

⁴ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế*, Nxb. Hồng Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, 2023, tr. 375.

⁵ Rovny Valery Vladimirovich (1997), *Sự cạnh tranh giữa các yêu cầu trong luật dân sự Nga (Những vấn đề lý luận về bảo vệ quyền công dân)*, Nxb. Irkut, Irkutsk, 1997, tr. 22.

⁶ Morgunov Sergey Valentinovich (2001), *Kiến đòi lại tài sản*, Luận án tiến sĩ luật học, Viện Pháp luật và Luật so sánh trực thuộc Chính phủ Liên bang Nga, Mátxcova, tr. 48.

³ Điều 472 BLDS năm 2015.

yêu cầu khác nhau có thể dẫn đến quy trình tố tụng đi sai hướng⁷. Trong cuốn Luận án tiến sĩ luật học về đề tài “Kiện đòi lại tài sản”, tác giả Morgunov Sergey Valentinovich đã cho rằng, chủ sở hữu xác lập các hợp đồng với thỏa thuận nhận lại tài sản, thực hiện quyền tự do khi tham gia vào các quan hệ dân sự. Với việc không trả lại tài sản theo hợp đồng đã giao kết đồng nghĩa với việc đối tác đã vi phạm các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã được xác lập. Do vậy, việc cho phép chủ sở hữu sử dụng yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu theo phương thức kiện đòi lại tài sản là không phù hợp về mặt pháp lý⁸.

2. Thực tiễn xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu bên thuê trả lại tài sản

Thực tiễn xét xử tại Tòa án ở các địa phương cho thấy, bên cho thuê đã sử dụng các yêu cầu khởi kiện khác nhau và Tòa án ở các địa phương cũng đã có các quan điểm khác nhau khi xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê kiện yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, cụ thể như sau:

Trong một số trường hợp, Tòa án đã xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” và áp dụng các quy định về hợp đồng thuê tài sản để buộc bên thuê phải trả lại tài sản thuê. Chẳng hạn, ngày 25/3/2014 ông T ký hợp đồng cho bà P thuê căn nhà với thời hạn 12 tháng. Hết hạn hợp đồng thuê, bà P không trả lại nhà nên ông T đã khởi kiện đòi lại nhà. Cả Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp

phúc thẩm đều căn cứ vào các điều 127, 128, 137, khoản 1 Điều 389, 492, 494, 495, điểm a khoản 1 Điều 498, BLDS năm 2005; Điều 688 BLDS năm 2015 để tuyên buộc bị đơn phải trả lại nhà cho nguyên đơn⁹. Trong tình huống nêu trên, cả hai cấp Tòa án đều xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” và từ đó Tòa án đã tuyên buộc bên thuê nhà phải thực hiện nghĩa vụ trả lại tài sản cho bên cho thuê.

Có trường hợp nguyên đơn sử dụng cả yêu cầu kiện đòi lại tài sản và cả yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản, đồng thời Tòa án đã viện dẫn cả các quy định pháp luật về hợp đồng và cả quy định bảo vệ quyền sở hữu mà cụ thể là quy định kiện đòi lại tài sản để giải quyết vụ án. Chẳng hạn, ngày 30/11/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L và bị đơn Bà Đinh Thị P có ký hợp đồng cho thuê nhà với thời hạn thuê một năm. Do bên thuê không trả tiền thuê theo đúng hợp đồng nên bên cho thuê đã khởi kiện đòi lại tài sản cho thuê và yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “kiện đòi lại tài sản” và “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”. Về căn cứ pháp lý, cả Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều đã căn cứ Điều 166 BLDS năm 2015 về quyền đòi lại tài sản và đồng thời căn cứ cả các quy định pháp luật về hợp đồng thuê tài sản, bao gồm các điều 472, 474, 481, 482 BLDS năm 2015 để tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn¹⁰. Trong một vụ án khác, ông

⁷ Anatoly Vasilyevich Venediktov, *Bảo vệ tài sản xã hội chủ nghĩa*, Nxb. Viện Hàn lâm Khoa học Nga, Mátxcova, 1947, tr. 175; Anatoly Vasilyevich Venediktov, *Bảo vệ tài sản xã hội chủ nghĩa ở Liên Xô bằng Luật dân sự*, Nxb. Viện Hàn lâm Khoa học Nga, Mátxcova, 1954, Mátxcova, tr. 175; Dmitry Genkin *Quyền sở hữu ở Liên Xô*, Nxb. Gosyurizdat, Mátxcova, 1961, tr. 197 (dẫn lại từ: Lorenz Dmitry Vladimirovich (2008), *Kiện đòi lại tài sản - Bản chất pháp lý và thực tiễn áp dụng*, Luận án tiến sĩ luật học, Đại học bang Nam Ural, Chelyabinsk, tr. 51.

⁸ Morgunov Sergey Valentinovich, *Sđđ*, tr. 50.

⁹ Bản án số 147/2018 /DSPT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, truy cập từ: <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1472018-dspt-ngay-25102018-ve-tranh-chap-hop-dong-thue-nha-663834>, truy cập ngày 10/6/2024.

¹⁰ Bản án số 77/2023/DSPT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh về tranh chấp kiện đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê nhà, <https://congbobanan.toaan>.

G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê do người cho thuê không phải là chủ sở hữu tài sản và yêu cầu bên thuê trả lại nhà, đất. Tòa án cũng đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “kiện đòi lại tài sản”, nhưng về căn cứ pháp lý để đưa ra phán quyết thì Tòa án lại viện dẫn cả Điều 123, Điều 166 và Điều 407 của BLDS năm 2015¹¹.

Cũng có trường hợp Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp kiện đòi lại tài sản. Tuy nhiên, về cơ sở pháp lý thì Tòa án lại viện dẫn các quy định về hợp đồng thuê tài sản mà không viện dẫn các quy định về đòi lại tài sản trong phần bảo vệ quyền sở hữu. Chẳng hạn, ngày 24/9/2015, Công ty Cổ phần B và ông Kh ký hợp đồng thuê Ki-ốt với thời hạn thuê ba năm, giá thuê là 2.700.000 đồng một tháng. Kết thúc hợp đồng ông Kh không trả lại tài sản thuê với lý do theo thỏa thuận thì khi hết thời hạn hợp đồng bên cho thuê phải mua lại cổ phần của ông K nhưng bên cho thuê không thực hiện đúng thỏa thuận. Do vậy, bên cho thuê đã khởi kiện yêu cầu bên thuê phải trả lại tài sản thuê. Tòa án đã nhận định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp đòi lại tài sản thuê”. Tuy nhiên, phần nhận định và quyết định trong bản án thì Tòa án lại căn cứ các quy định pháp luật về hợp đồng thuê tài sản để đưa ra phán quyết buộc bên thuê phải trả lại tài sản cho bên cho thuê¹². Trong một vụ án khác, Tòa án cũng đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “đòi lại nhà cho thuê” nhưng về căn cứ pháp lý Tòa án lại viện dẫn các quy định về hợp đồng thuê tài sản trong

BLDS năm 2005 để giải quyết tranh chấp mà không viện dẫn các quy định về đòi lại tài sản trong phần bảo vệ quyền sở hữu, mặc dù đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng¹³.

Từ thực tiễn xét xử nêu trên cho thấy, Tòa án ở các địa phương chưa có sự thống nhất trong việc xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong các vụ án mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tài sản thuê. Việc xác định không đúng yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến việc áp dụng không thống nhất, không chính xác các quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

3. Kiến nghị nhằm xác định chính xác yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê

Thứ nhất, trường hợp hợp đồng thuê chưa hết thời hạn mà bên cho thuê khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng hoặc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê thì Tòa án cần xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, đồng thời Tòa án chỉ cần viện dẫn các quy định trong phần giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự để giải quyết quan hệ pháp luật nội dung tranh chấp. Bởi lẽ, về bản chất, đây là tranh chấp về hiệu lực pháp luật của hợp đồng, tranh chấp về quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong quan hệ hợp đồng mà các bên đã giao kết với nhau và trong chế định về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự đã có các quy định về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, hợp đồng bị hủy bỏ hoặc bị đơn phương chấm dứt. Chẳng hạn, trong trường hợp bên cho thuê yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê vô hiệu và buộc bên thuê hoàn trả lại tài sản

gov.vn/2ta1365121t1cvn/chi-tiet-ban-an, truy cập ngày 18/6/2024.

¹¹ Bản án 89/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh về tranh chấp đòi lại tài sản, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-892019dsst-ngay-28112019-ve-tranh-chap-doi-tai-san-144393>, truy cập ngày 20/6/2024.

¹² Bản án số 38/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang về tranh chấp đòi lại tài sản cho thuê, <https://static3.luatvietnam.vn/uploaded/LawJudgs/2019/01/24/ban-an-08-2019-ds-pt-185407.pdf>, truy cập ngày 20/6/2024.

¹³ Bản án số 12/2021/DS-PT ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về tranh chấp đòi nhà cho thuê, <https://congboaban.toaan.gov.vn/2ta678649t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 10/6/2024.

thì Tòa án chỉ cần dừng lại ở việc viện dẫn quy định về hậu quả của giao dịch và buộc bên thuê hoàn trả tài sản đã nhận¹⁴. Trong trường hợp nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng để buộc bị đơn trả lại tài sản thuê, Tòa án cũng chỉ cần viện dẫn Điều 427 BLDS năm 2015 mà không cần thiết phải viện dẫn các quy định về quyền đòi lại tài sản trong phần bảo vệ quyền sở hữu.

Thứ hai, trường hợp hợp đồng thuê tài sản đã hết hạn nhưng thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vẫn còn thì bên cho thuê có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng và Tòa án cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Trong trường hợp này, mặc dù hợp đồng thuê đã hết hạn và căn cứ cho việc chiếm hữu tài sản thuê không còn nhưng thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là ba năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm¹⁵. Khi hợp đồng thuê hết hạn mà bên thuê không trả lại tài sản thuê thì đồng nghĩa với việc bên thuê đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mà các bên đã xác lập trước đó. Do vậy, căn cứ Điều 474 và Điều 482 BLDS năm 2015 thì bên cho thuê có quyền yêu cầu Tòa án buộc bên thuê phải thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng thuê tài sản, đó là phải trả lại tài sản đã thuê. Đồng thời, khi thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chưa kết thúc thì có thể dẫn tới khả năng. Bên cạnh việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản thuê thì cũng có thể các bên còn đưa ra các yêu cầu khác về hợp đồng như đòi tiền thuê, tiền lãi trên số tiền chậm trả, yêu cầu bồi thường do tài sản thuê bị hư hại... Nếu nguyên đơn sử dụng yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu và Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi lại tài sản thì sẽ không giải quyết được các vấn đề khác có liên quan đến hợp đồng. Trong khi

đó, nếu nguyên đơn vừa yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu, vừa yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mà Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng, thì điều đó là không hợp lý. Bởi lẽ, một quan hệ pháp lý không thể được điều chỉnh cùng lúc bởi hai quy phạm pháp luật thuộc hai chế định pháp luật điều chỉnh hai nhóm quan hệ xã hội có tính chất khác nhau. Do vậy, sẽ là hợp lý nếu nguyên đơn sử dụng yêu cầu tranh chấp về hợp đồng và Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng, đồng thời viện dẫn các quy định pháp luật về hợp đồng thuê tài sản để buộc bên thuê phải trả lại tài sản thuê.

Thứ ba, trường hợp bên cho thuê khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên thuê trả lại tài sản khi hợp đồng thuê đã hết hạn và thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê tài sản đã hết thì Tòa án cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là kiện đòi lại tài sản với tính cách là một trong những phương thức bảo vệ quyền sở hữu. Điều này là do yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, nếu bên cho thuê yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản khi hợp đồng thuê hết hạn và thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đã hết thì Tòa án cần căn cứ vào từng hoàn cảnh cụ thể để giải quyết vụ án. Theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc của các bên với điều kiện yêu cầu áp dụng thời hiệu phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án. Như vậy, nếu bên cho thuê yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê tài sản để đòi lại tài sản thuê, tiền thuê và các yêu cầu khác liên quan đến hợp đồng thuê thì Tòa án cần căn cứ vào việc bị đơn có đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu hay không. Nếu bị đơn đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu thì Tòa án cũng không đương nhiên

¹⁴ Điều 131 BLDS năm 2015.

¹⁵ Điều 429 BLDS năm 2015.

xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “đòi lại tài sản”, để từ đó theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản của nguyên đơn mà Tòa án cần căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết. Trường hợp Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án thì bên cho thuê có quyền khởi kiện lại một vụ án khác để đòi lại tài sản thuê với tính cách là một yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu (khác với vụ việc đã bị đình chỉ là quan hệ tranh chấp hợp đồng). Trái lại, nếu bị đơn không yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu thì Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Bởi lẽ, theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án không đương nhiên áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện khi đương sự không đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu. Trong trường hợp này, Tòa án áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng thuê tài sản để giải quyết vụ án như đã nêu tại kiến nghị thứ hai đã trình bày ở trên.

4. Kết luận

Việc xác định yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định pháp luật áp dụng để giải quyết các vụ tranh chấp. Do BLDS năm 2015 không quy định rõ trường hợp bên cho thuê kiện đòi lại tài sản thuê thì bên cho thuê sẽ sử dụng loại yêu cầu nào và Tòa án cần xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng hay là quan hệ tranh chấp bảo vệ quyền sở hữu. Từ đó, dẫn đến các Tòa án ở địa phương đã có cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau khi giải quyết loại tranh chấp này. Thông qua bài viết, tác giả đã kiến nghị các trường hợp cụ thể Tòa án cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng và các trường hợp Tòa án cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp đòi lại tài sản với tính cách là một phương thức bảo vệ quyền sở hữu, qua đó góp phần bảo đảm sự

thống nhất trong việc áp dụng pháp luật của Tòa án ở các địa phương./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. BLDS năm 2015;
2. Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
3. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế*, Nxb. Hồng Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, 2023, tr. 375;
4. Rovny Valery Vladimirovich, *Sự cạnh tranh giữa các yêu cầu trong luật dân sự Nga (Những vấn đề lý luận về bảo vệ quyền công dân)*, Nxb. Irkut, Irkutsk, 1997, tr. 22;
5. Morgunov Sergey Valentinovich (2001), *Kiến nghị đòi lại tài sản*, Luận án tiến sĩ luật học, Viện Pháp luật và Luật so sánh trực thuộc Chính phủ Liên bang Nga, Mátxcova, tr. 48;
6. Anatoly Vasilyevich Venediktov, *Bảo vệ tài sản xã hội chủ nghĩa*, Nxb. Viện Hàn lâm Khoa học Nga, Mátxcova, 1947, tr. 175;
7. Anatoly Vasilyevich Venediktov (1954), *Bảo vệ tài sản xã hội chủ nghĩa ở Liên Xô bằng Luật dân sự*, Nxb. Viện Hàn lâm Khoa học Nga, Mátxcova, 1954, tr. 175;
8. Dmitry Genkin *Quyền sở hữu ở Liên Xô*, Nxb. Gosyurizdat, Mátxcova, 1961, tr. 197 (dẫn lại từ: Lorenz Dmitry Vladimirovich (2008), *Kiến nghị đòi lại tài sản - Bản chất pháp lý và thực tiễn áp dụng*, Luận án tiến sĩ luật học, Đại học bang Nam Ural, Chelyabinsk, tr. 51;
9. *Bản án số 147/2018 /DSPT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về tranh chấp hợp đồng thuê nhà*, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1472018-dspt-ngay-25102018-ve-tranh-chap-hop-dong-thue-nha-63834>, truy cập ngày 10/6/2024;
10. *Bản án số 38/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang về tranh chấp đòi lại tài sản cho thuê*, <https://static3.luatvietnam.vn/uploaded/LawJudgs/2019/01/24/ban-an-08-2019-ds-pt-185407.pdf>, truy cập ngày 20/6/2024;
11. *Bản án số 12/2021/DS-PT ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về tranh chấp đòi nhà cho thuê*, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta678649t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 10/6/2024;
12. *Bản án số 77/2023/DSPT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh về tranh chấp kiện đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê nhà*, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta136512t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 18/6/2024;
13. *Bản án 89/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh về tranh chấp đòi tài sản*, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-892019dsst-ngay-28112019-ve-tranh-chap-doi-tai-san-144393>, truy cập ngày 20/6/2024.